

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



Zitting 2005-2006

9 mei 2006

HOORZITTINGEN

GEDACHTEWISSELING

over de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door mevrouw Joke Schauvliege**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Patrick Lachaert.

Vaste leden:

de heren Pieter Huybrechts, Stefaan Sintobin, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heren Wim Van Dijk, Frans Wymeersch;

mevrouw Hilde Crevits, de heer Erik Matthijs, de dames Tinne Rombouts, Joke Schauvliege;

de heer Karlos Callens, mevrouw Stern Demeulenaere, de heer Patrick Lachaert;

de heren Jos Bex, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.

Plaatsvervangers:

de dames Agnes Bruyninckx, Katleen Martens, de heer Felix Strackx, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer John Vrancken;

de heer Jos De Meyer, mevrouw Trees Merckx-Van Goeij, de heren Frans Peeters, Jan Verfaillie;

de heer Jean-Marie Dedecker, mevrouw Dominique Guns, de heer Paul Wille;

de heren Herman Lauwers, Jacky Maes, Ludo Sannen.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;

de heer Mark Demesmaeker.

INHOUD

	Blz.
I. Hoorzitting van 9 maart 2006	4
1. Toelichting door de heer Philippe Janssens (Studie en Advies in Immobiliën).....	4
2. Toelichting door de heren Laurent Wille en Gaëtan Hannecart (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).....	5
3. Toelichting door de heer Marc Dillen (Vlaamse Confederatie Bouw)	10
4. Toelichting door de heer Xavier Buijs (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)	15
5. Toelichting door mevrouw Ann De Boeck (Gezinsbond).....	19
6. Toelichting door de heer Erik Grietens (Bond Beter Leefmilieu).....	19
II. Hoorzitting van 20 april 2006	22
1. Toelichting door de heer Hubert Lyben (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij).....	22
2. Toelichting door mevrouw Lieve Reenaers en de heer Filiep Loosveldt (VLACORO)	27
III. Gedachtewisseling met minister Dirk Van Mechelen en minister Marino Keulen	32
1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.....	32
2. Toelichting door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.....	40
3. Opmerkingen van de leden en repliek van de ministers	41
Bijlage: Diavoorstelling Studie en Advies in Immobiliën (Stadim)	47

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed hield op 9 maart 2006 een hoorzitting over de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden met vertegenwoordigers van het studiebureau Stadim, de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB), de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSg), de Gezinsbond en de Bond Beter Leefmilieu (BBL). Op 20 april 2006 volgde een tweede hoorzitting met vertegenwoordigers van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (VLACORO). Deze hoorzitting werd gevolgd door gedachtewisselingen met de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening en met de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering. De leden van de commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen werden telkens uitgenodigd om de hoorzittingen en gedachtewisselingen bij te wonen.

I. HOORZITTING VAN 9 MAART 2006**1. Toelichting door de heer Philippe Janssens (Studie en Advies in Immobiliën)**

De heer Philippe Janssens, Studie en Advies in Immobiliën (Stadim): Hoe evolueert in Vlaanderen het aantal transacties? Het aantal eengezinswoningen dat jaarlijks aangekocht wordt onder registratierechten, bedroeg in 2004, het laatste jaar waarvoor de cijfers definitief bekend zijn, ongeveer 48.000. Datzelfde jaar werden ongeveer 24.000 appartementen verkocht. Er worden in Vlaanderen vandaag dus jaarlijks 72.000 wooneenheden onder registratierechten aangekocht.

De nieuwbouw van eengezinswoningen piekte rond de jaren negentig tot rond de 25.000 eenheden per jaar, is dan teruggevallen tot ongeveer 14.000 en kent nu weer een lichte stijging tot ongeveer 16.000. Het aantal begonnen appartementen ligt voor het eerst sinds twee jaar hoger dan het aantal begonnen eengezinswoningen: het gaat om 18.000 eenheden.

Vandaag is er 68 percent aankoop van bestaande eigendommen tegenover 32 percent nieuwbouw. In 1995 bedroeg die verhouding 62/38. Het aandeel van

de nieuwbouw krimpt dus en binnen dat aandeel is er een verschuiving in het voordeel van appartementen.

Het aantal verkopen van percelen bouwgrond stagneert de jongste jaren rond de 13.000 eenheden per jaar. Sinds drie, vier jaar begint men meer woningen te bouwen dan er percelen bouwgrond verkocht worden. Dat beeld moet voor een deel gecorrigeerd worden omdat nieuwbouw ook gedeeltelijk gebeurt ter vervanging van bestaande woningen die afgebroken worden. Toch duidt het er op dat de toename van de huidige activiteit in de nieuwbouw een versnelling is. Traditioneel koopt men een bouwgrond aan om daar na een aantal jaar een gebouw op recht te zetten. De periode die we gekend hebben van immer dalende rentevoeten, en nieuwe financieringstechnieken zorgen ervoor dat men nu veel sneller na de aankoop van de grond gaat bouwen. Mijn prognose in verband met de nieuwbouw van eengezinswoningen is daarom minder optimistisch dan de resultaten van de VCB op basis van de toelatingen op korte termijn.

Als de prijzen in 1953 gelijk waren aan 100, bedragen de prijzen van de woningen nu 2800. De prijsontwikkeling van de appartementen hinkte altijd achter op die van eengezinswoningen maar de jongste jaren zet zich een versnelling in. Die heeft te maken met de lage inflatie sinds 1996, waardoor het verschil tussen huren en lenen nagenoeg nihil wordt en huurders kopers worden. Omdat dat fenomeen zich vooral voordoet in de agglomeraties en meer specifiek voor de appartementen, trekken de prijzen van de appartementen zeer snel aan. De huidige marktsituatie is trouwens dusdanig dat een appartement voor een koper een derde meer waard is dan voor een belegger. Op tien jaar tijd zijn de prijzen van woningen verdubbeld, die van appartementen met 80 percent gestegen en die van de bouwgronden verdrievoudigd.

In Wallonië blijft de gemiddelde oppervlakte van een perceel 1100 vierkante meter. In Vlaanderen daarentegen bedroeg die gemiddelde oppervlakte begin jaren negentig ongeveer 850 vierkante meter en bedraagt ze nu nog een 700 vierkante meter.

Als we de prijs per vierkante meter koppelen aan het aantal vierkante meter per perceel, dan merken we dat de prijs per perceel vrij nauw aansluit bij de algemene prijsontwikkeling van de eengezinswoning.

Stenen dienen om de grond rendabel te maken. Stel dat men in 1993 een perceel kocht voor 36.000 euro. Met de registratierechten en de dossierkosten bedroeg

de prijs 41.000 euro. In stenen werd twee tot drie maal het bedrag van de grond geïnvesteerd. Vermenigvuldigd met 2,5 betekent dat een bouwkost van 82.000 euro, waar ongeveer een derde bijkomt voor btw en erelonen. De totale investering bedroeg dan 153.000 euro. Als dat budget voor 30 percent betaald werd met eigen middelen, moest 70 percent van dat bedrag geleend worden, toen aan een basisrentevoet van 9,15 percent. Dat betekende een maandelijkse afbetaling van 959 euro. Rekening houdend met inflatie, zou die afbetalingslast vandaag 1168 euro bedragen. Maar met de huidige basisrentevoet van 4,4 percent neemt de ontleningscapaciteit plots toe van 107.000 naar 185.000 euro en kan men dus driekwart meer lenen. De bouwkost daarentegen is, door de algemene concurrentie, amper meer gestegen dan de inflatie: ze is met ongeveer twintig percent toegenomen en gestegen van 84.000 naar 107.500 euro. Voor hetzelfde perceel blijft dus vandaag 88.000 euro over. De investering in grond bedraagt nu dus 40 tot 50 percent, die in stenen 50 tot 60 percent. Ik ben gelukkig met een duurdere grond: daardoor wordt er veel efficiënter mee omgegaan.

In het derde kwartiel van de prijs van de bouwgronden per vierkante meter varieert die prijs van ongeveer 80 euro in Diksmuide tot 210 euro in Antwerpen. In Tongeren is de prijs van de bouwgronden de jongste jaren het meest gestegen, met 130 percent. Maar met zo'n 100 euro per vierkante meter zit Tongeren nog altijd onder het Vlaamse gemiddelde van ongeveer 137 euro per vierkante meter. In het arrondissement Halle-Vilvoorde, dat toch vaak wordt voorgesteld als de duurdere regio, bedragen de prijzen 170 euro per vierkante meter maar de jongste vijf jaar zijn de prijzen er minder gestegen dan elders.

Tussen 1983 en 2004 zijn de prijzen van de woningen ongeveer verdrievoudigd. Dat wordt perfect uitgelegd door vier parameters, waarvan er drie direct gespeeld hebben. Door het dalen van de intresten is de ontleningscapaciteit toegenomen met ongeveer 80 percent. De inflatie is met 60 percent gestegen en de koopkracht met 38 percent. 1,8 maal 1,6 maal 1,38 is 3,96. De prijzen van de woningen zijn met een factor 3,84 toegenomen. Dat vastgoed duur is, is een eeuwigdurende vaststelling. Er is een hiërarchie van de bevolking volgens financiële middelen en tegelijkertijd ook een hiërarchie van de eigendommen volgens hun (veronderstelde) kwaliteit. Wie koopt, hoopt altijd boven zijn niveau te kunnen kopen. Vandaag staan de banken financieringstechnieken toe waarbij de terugbetaling verlengd wordt naar dertig tot

veertig jaar en in het extreme geval enkel de intresten worden terugbetaald, dit alles aan een variabele rentevoet. Op die manier wordt de ontleningscapaciteit verdubbeld. Dat is voor mij het grote gevaar van vandaag: daardoor worden de prijzen drastisch omhoog gejaagd, zonder dat enige partij daar een fundamenteel belang bij heeft. De hiërarchie herstelt zich op een hoger niveau. Het helpt ons dus niet vooruit. We zitten integendeel met het risico dat als de rente stijgt, de terugval ook veel harder zal zijn.

2. Toelichting door de heren Laurent Wille en Gaëtan Hannecart (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector)

De heer Laurent Wille, afgevaardigd bestuurder Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS): De BVS groepeerde een aantal topbedrijven uit de vastgoedwereld, zowel investeerders, als ontwikkelaars, verkavelaars en bouwpromotoren. Bij de investeerders zitten onder andere de bevaks en de vastgoedcertificaten.

Wij zijn professionele private opdrachtgevers: we investeren eigen middelen en vreemde middelen op eigen risico en voor eigen rekening in de vastgoedsector. We vertegenwoordigen ongeveer 10 percent van het BNP.

De leden van de BVS doen voor de uitvoering van hun opdracht een beroep op aannemers die aangesloten zijn bij de VCB, op vastgoedmakelaars, landmeters, architecten, notarissen, banken en dergelijke meer.

BVS heeft een samenwerkingsovereenkomst met onder andere VOKA en de CB (Confederatie Bouw). BVS zetelt samen met VCB, CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen van België) en het Algemeen Eigenaarsyndicaat (AES) in de overkoepelende organisatie Vlaams overleg Ruimtelijke Ordening en Huisvesting vzw (VLORO). We zijn ook lid van de Europese vastgoedsector Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC).

De heer Gaëtan Hannecart, ondervoorzitter voor het Vlaamse Gewest BVS: BVS onderschrijft de belangrijkste doelstellingen en uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Volgens dat RSV mag het aanbod aan woon- en woonuitbreidingsgebieden tijdens de planperiode 1992-2007 niet veranderen. Ook de woonuitbreidingsgebieden zijn

toen volwaardig meegeteld in de hoeveelheid bestemd voor wonen. Bijkomend aanbod is enkel mogelijk in af te bakenen stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied.

Dit veronderstelt wel dat er in een aantal gevallen planologische verschuivingen doorgevoerd worden. Bedrijven die in deze sector actief zijn hebben geen moeite met principes zoals ‘inbreidingsgericht’, ‘kernversterkend’, ‘natuurontwikkeling’ en ‘een stuk vrijwaren van open ruimte’.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) was erop gericht om te komen tot een systeem dat minder rigide was dan de gewestplannen. De bedoeling was om één en ander vijfjaarlijks te herzien. Het systeem is echter zeer rigide gebleken, met veel planlagen en processtappen. Dit heeft ertoe geleid dat de eerste herziening moest overgeslagen worden. Pas in 2012 zal er een grondige herziening gerealiseerd worden.

Wij stellen vast dat de woonbehoeften in het RSV zwaar werden onderschat, mede als gevolg van de toepassing van gesloten bevolkingsprognoses. Een aantal gemeenten zitten intussen reeds boven de toegelaten taakstelling.

Er bestaat tot vandaag geen efficiënte definitie van sociale woningen. De Vlaamse Wooncode geeft enkel een instellingsgerichte definitie. In de uitvoeringsbesluiten van de Wooncode worden bepaalde inkomensgrenzen vastgesteld. Deze zijn echter zo hoog dat wellicht 70 percent van de bevolking theoretisch aanspraak zou kunnen maken op een sociale woning. Dat blijkt een studie van AROHM van 2003. Dat heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de wachtlijsten.

Wij stellen vast dat er een groot verschil bestaat tussen de theorie van het RSV en de praktijk, voor wat betreft het aanbod van bouwgrond. De woongebieden hebben een multifunctionele invulling. In de gewestplannen werd de bestemming woonzone ook gebruikt voor bedrijven. Thans is de woonzone in het gedachtengoed geëvolueerd tot de zone bestemd voor wonen. Nochtans is 80 percent van de bedrijven in woonzone gevestigd. De vraag rijst of het RSV hiermee wel voldoende rekening heeft gehouden.

Het RSV heeft een aantal principes ingevoerd die niet consequent worden toegepast op de lagere niveaus. In verschillende gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen worden woonuitbreidingsgebieden uit het aanbod gesloten, hoewel zij mee opgenomen

werden in de hoeveelheid bestemd voor wonen. De aansnijding van woonuitbreidingsgebieden is volgens heel wat lagere plannen slechts mogelijk indien woongebied wordt geschrapt. In sommige gevallen worden de woonuitbreidingsgebieden geschrapt zonder correcte planologische compensatie. Dit lijkt ons in strijd met de uitgangspunten van het RSV. Het holt het theoretisch aanbod aan bouwgrond uit.

Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen het RSV en de diverse sectorale wetgevingen, op het vlak van ruimtelijke invulling. Gedurende de voorbije jaren hebben verschillende sectoren, zoals natuur, landbouw, erfgoed en industrie, aanspraken gemaakt op de ruimte. De coherentie van de verschillende sectorale wetgevingen is echter ver zoek. Ik kan u in dit verband een lijst met dertig tot veertig verschillende regelgevingen bezorgen.

Tijdens de planperiode is niet voorzien in een planologische compensatie voor woonuitbreidingsgebieden die, zoals blijkt uit de Atlas van woonuitbreidingsgebieden, niet worden aangesneden. Van de 18.000 hectare woonuitbreidingsgebieden kunnen er slechts 5000 hectare op korte termijn worden aangesproken, mits allerhande procedures worden gerespecteerd. Er gaan dus 13.000 hectare woonuitbreidingsgebied verloren. Een deel daarvan wordt weliswaar gedefinieerd als ‘nog te onderzoeken’. Een ander deel wordt echter omschreven als ‘niet aan te snijden’.

Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen het RSV en de Vlaamse Wooncode in verband met de ruimtelijke invulling van het woningaanbod. Ook dit is een vorm van sectorale wetgeving waarbij woningbouw- en woningvernieuwingsgebieden gedefinieerd werden. Een aantal woningbouw- en woningvernieuwingsgebieden, waarin men nieuwbouw en renovatie wil stimuleren, blijkt niet in overeenstemming te zijn met de gewestplannen. Vermoedelijk ligt een aantal zelfs buiten stedelijke gebieden of kernen van het buitengebied. Ook hier is er dus nood aan afstemming van de verschillende beleidsdomeinen met een ruimte-impact.

Noodzakelijke planologische compensaties via afbakening van stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied, lopen aanzienlijke vertragingen op. Er werden verschillende bestuursniveaus en processen in het leven geroepen die na acht jaar slechts gedeeltelijk in de praktijk blijken te zijn omgezet, ondanks de inspanningen van de mensen op het terrein. Ook hierdoor wordt het woonaanbod uitgehouden.

De ontwikkeling van private niet-uitgeruste woon- en woonuitbreidingsgebieden wordt soms voorbehouden voor overheidsinitiatieven of wordt afhankelijk gemaakt van de bereidheid van sociale-huisvestingsmaatschappijen om samen te werken. Dit is een aberratie. Bedrijven worden hierdoor handelingsonbekwaam gemaakt en kunnen het aanbod dat de markt vraagt, niet realiseren.

Private initiatiefnemers worden vanuit Ruimtelijke Ordening opgezadeld met een aantal onwettige lasten, zoals een te realiseren aantal sociale woningen, die ze niet zelf kunnen aanbieden. Dit is onwettig en geeft aanleiding tot misbruiken. Private initiatieven die betaalbare woningen wensen ter beschikking te stellen, kunnen geen aanspraak maken op dezelfde voorwaarden als de sociale-huisvestingsmaatschappijen.

De vastgoedmarkt in Vlaanderen heeft in het verleden goed gefunctioneerd. Het bewijs daarvan is dat ongeveer 75 percent van de Vlamingen eigenaar is. In Duitsland gaat het bijvoorbeeld om 30 tot 35 percent. De bouwprijzen zijn laag in vergelijking met het buitenland. De heer Janssens verwees in dit verband naar 13.000 percelen per jaar. Er bestaat een misvatting in Vlaanderen met betrekking tot het ruimtebeslag. De kranten hanteren al vlug de slogan dat Vlaanderen wordt volgebouwd. Dat is manifest fout. Indien voortgebouwd zou worden in een tempo van 13.000 percelen van 1000 vierkante meter per jaar, dan zou dit op jaarbasis 0,1 percent aan de bebouwde oppervlakte toevoegen. Er bestaat een perceptieprobleem als gevolg van de lintbebouwing. De vraag is daarom niet meer of minder, maar wel waar.

Een groot deel van de bouwkosten gaat naar de overheid: 10 percent registratierechten en 21 percent btw. Hiermee zijn wij absolute koplopers in Europa. Daarnaast zijn er nog andere kosten en lasten, zoals de gratis grondafstand ten behoeve van infrastructuur, kosten voor notaris en architect, veiligheidscoördinatoren, bodemattesten enzovoort. Dit wordt betaald met nettomiddelen. De bouwbedrijven betalen hoge sociale bijdragen. Er is nood aan een objectieve studie over de kostprijsbepalende factoren in de bouw. Daarbij zal worden vastgesteld dat een zeer groot deel van de kosten naar de overheid vloeit.

Hoe zit het met de rol van de private markt op het vlak van betaalbaarheid? De private markt is sterk gefragmenteerd. Er bestaat een grote mate van mededinging. De grootste marktpartijen hebben een marktaandeel van maximaal 1 tot 2 percent.

De professionele private actoren bezitten slechts een beperkt deel van de nog niet uitgeruste woonuitbreidingsgebieden, namelijk ongeveer 6 percent. Vijfenzestig percent van de oppervlakte is in handen van de overheid of van daarmee verbonden instellingen. Daarom zijn wij gekant tegen een vorm 'PPS forcé', waarbij niet op een gelijkwaardige basis kan onderhandeld worden, en waarbij niet in het kader van een win-winsituatie naar oplossingen kan worden gezocht, maar waarbij men voor de realisatie van een project geheel afhankelijk gemaakt wordt van een aantal parastatale instellingen.

Wij zijn bereid om mee te werken aan een beleid voor betaalbare gronden en panden. Dit is echter slechts mogelijk onder drie voorwaarden. Ten eerste moet er een doelgerichte in plaats van een instellingsgerichte definitie van 'sociaal' worden ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Ten tweede moet elke initiatiefnemer minstens de mogelijkheid krijgen om de sociale doelgroep te bereiken. Ten slotte moet elke initiatiefnemer die iets wenst te doen voor de sociale doelgroep dit onder dezelfde voorwaarden kunnen doen.

Wij vragen om terug te keren naar de essentie, en om de marktwerking binnen de vastgoedsector te herstellen. Door een overdaad aan regels, te trage planningsprocessen, overlappende wetgevingen, zijn de diverse geledingen van de vastgoedmarkt ernstig ontregeld.

Wij hebben daarom enkele aanbevelingen opgesteld.

Wij zijn voorstander van het exclusief inzetten van de ruimtelijke ordening voor het kwaliteitsvol ordenen van de ruimte, en niet voor het creëren van een aantal overheidsprerogatieven.

Wij zijn eveneens voorstander van het meer transparant bijhouden en afwegen van de diverse sectorale ruimte-aanspraken door landbouw, erfgoed, wonen, infrastructuur enzovoort. De ruimteboekhouding van Vlaanderen moet op een heldere en transparante manier zichtbaar zijn voor elke burger.

Er moeten soepelere en snellere methodes worden ingevoerd voor compensatie, bijvoorbeeld via planologische ruil en verhandelbare ontwikkelingsrechten. Er moet meer nadruk worden gelegd op ontwikkelingsplanologie om de gewenste soepelheid in het RSV te herstellen.

Gebieden bestemd voor wonen moeten versneld worden aangesneden, met inachtneming van de

doelstellingen van het RSV. Dit is mogelijk door inbreidingsgericht en kernversterkend te denken en te handelen.

Er moet een eenduidige verordenende lijst van basisbestemmingsvoorschriften worden vastgesteld, met voldoende oog voor flexibiliteit. Voor elk RUP worden er thans ad hoc nieuwe bestemmingscategorieën gespecificeerd. Soms zijn deze zeer gedetailleerd.

Ook in het beleidsdomein Wonen hebben we enkele aanbevelingen. Er is nood aan een realistische raming van de globale woonbehoeften. Er moet een correcte doelgroepgerichte definitie van 'sociale woning' komen.

Er moet een grondige analyse worden gemaakt van activa, passiva, resultatenrekening en gederfde overheidsinkomsten binnen de bestaande structuren van de sociale-huisvestingssector: hoeveel kost de sociale huisvesting aan de overheid en hoeveel gezinnen worden hierdoor effectief gehuisvest?

Wij wensen een duidelijk beleid dat gericht is op het verder stimuleren van de private koopmarkt en het opnieuw aantrekkelijk maken van de private huurmarkt.

De sociale doelgroep kan het best worden ondersteund via de sociale verhuurkantoren. Zij kunnen een brugfunctie vervullen tussen aanbieders en doelgroep. Dankzij huursubsidies zal een meer marktconforme werking mogelijk zijn.

Aan dit standpunt van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, wens ik graag nog enkele persoonlijke bedenkingen te koppelen. Veel bedrijven in deze sector, die veel mensen inzetten, zouden graag hun energie besteden aan verdere expansie voor de creatie van projecten. De voortdurende juridische onzekerheid en wijziging van het klimaat waarin moet worden gewerkt, liggen echt moeilijk. De overheid moet zich toespitsen op een aantal essentiële taken. Het overheidsbeslag is te groot. Sommige bedrijven moeten de verkoop afremmen omdat ze niet voldoende arbeidskrachten vinden. De sociale zekerheid vormt een enorme kost. Veel ondernemingen stellen zich ernstige vragen bij de juridische onzekerheid en grote complexiteit die zij in deze context moeten trotseren.

De heer Patrick Lachaert: Hebt u zicht op de totale hoeveelheid aan bouwgronden die beschikbaar is binnen uw sector? Aan uw sector wordt verweten dat

u een grote portefeuille hebt aan beschikbare bouwgronden, maar dat deze onvoldoende snel wordt gerealiseerd. Hoe lang duurt het gemiddeld vooraleer een project wordt gerealiseerd na de verwerving van de grond?

De heer Gaëtan Hannecart: AROHM heeft het beste cijfermateriaal. Daaruit blijkt dat ondernemingen uit onze sector slechts 6 percent van de totale oppervlakte in beslag nemen. Dat is ook logisch. Het is niet mogelijk om voldoende rendement te halen door de gronden gewoon te laten liggen. De bedrijven verwerven de gronden om ze zo vlug mogelijk te realiseren.

De realisatie van de bouwgronden duurt soms zeer lang. Niet omdat de ondernemingen dat wensen, maar wel omdat ze geen andere mogelijkheid hebben, gelet op de zware procedures die moeten gevolgd worden. Ik beschik niet over exacte cijfers. Ik denk dat het gemiddeld tussen vijf en twaalf jaar duurt. Hoe langer het duurt, hoe hoger de winst moet zijn om de financiële lasten te kunnen dragen. Ondernemingen hebben er dus geen enkel belang bij dat het lang duurt. Hierover bestaan veel misvattingen.

De heer Patrick Lachaert: Ik verwijs niet naar de onbebouwde percelen op het platteland. Ik wil enkel weten wat in dit verband de filosofie is van de vastgoedsector.

Sommige gemeenten willen dat delen van een verkaveling worden bestemd voor sociale huisvesting. Hoe staat uw organisatie daartegenover?

De heer Gaëtan Hannecart: Wij zijn van mening dat de ruimtelijke ordening erop gericht moet zijn om de ruimte kwaliteitsvol te ordenen, en dus niet om bepaalde andere doelstellingen te realiseren.

Indien er zich een project aandient dan kan inderdaad de vraag gesteld worden of er aan bepaalde personen goedkoper verkocht kan worden. In dit verband rijst dan wel het probleem van de gelijkberechtiging. Sociale bouwpercelen verwerven is zoiets als de lotto winnen. Er wordt dagen op voorhand voor aangeschoven bij het gemeentehuis.

De vraag moet gesteld worden op welke wijze bepaalde sociale doelgroepen het best kunnen geholpen worden. Waarschijnlijk kan dat het best door via sociale verhuurkantoren woningen te huren en ter beschikking te stellen aan de doelgroepen. Deze formule wordt door sommige OCMW's toegepast. Dit

is een veel meer marktconforme manier van werken. Het gaat niet op dat een handvol mensen als het ware de lotto winnen, terwijl de rest van de maatschappij daarvoor de prijs moet betalen.

De heer Jef Tavernier: De globale woningbehoefte zou volgens u zwaar onderschat zijn, mede als gevolg van de toepassing van de gesloten bevolkingsprognose. Als een gesloten bevolkingsprognose wordt toegepast op het niveau van een gemeente, kunnen er inderdaad problemen rijzen voor de inschatting van de behoeften. Sommige gemeenten worden nu eenmaal meer of minder aantrekkelijk. Globaal gezien lijkt het echter aangewezen om te vertrekken vanuit een gesloten prognose. De migratie van of uit Vlaanderen is immers niet zeer groot. Kunt u hierbij toelichting geven?

U legt de nadruk op het laten spelen van de markt. Een probleem dat in dit kader soms rijst is dat van koppelverkoop: een stuk grond kan pas aangekocht worden als de bouwmaatschappij erbij wordt genomen. In uw uiteenzetting vind ik daar niets over terug. Misschien zou het goed zijn als de sector zelf op dit vlak concurrentie laat spelen. Of vindt de sector dat de vrije concurrentie alleen voor de overheid moet gelden?

U maakt weinig onderscheid tussen vernieuwbouw en nieuwbouw. Ik heb de indruk dat u zeer sterk de nadruk legt op het aansnijden van nieuwe percelen. En niet op vernieuwbouw, die arbeidsintensief is en eveneens een belangrijke toegevoegde waarde creëert.

U verwijst naar de kostprijsverhogende elementen bij het bouwen. Wenst u in uw objectieve studie ook rekening te houden met kostprijsverlagende elementen, zoals fiscaliteit, aftrekbaarheid van intrestlasten enzovoort?

Ruimtelijke ordening moet volgens u enkel dienen om de ruimte goed te ordenen. Dit is een nogal enge benadering. Moer er niet ook rekening gehouden worden met natuur-, mobiliteits- en milieuaspecten, evenals met sociale aspecten? Vindt u dat er daarmee geen rekening hoeft te worden gehouden?

U hebt gezegd dat de verhuurders uit de markt worden gejaagd. Daarbij misbruikte u de uitleg van de heer Phillippe Janssens van Stadim die er alleen op gewezen heeft dat een woning voor een eigenaar-bewoner in feite een derde meer waard is dan voor

een eigenaar-verhuurder, rekening houdend met de fiscale voordelen. De overheid heeft niet tot doel om de verhuurder uit de markt te jagen, maar wel om het de mensen mogelijk te maken om te bouwen of te kopen.

De heer Gaëtan Hannecart: Ik ben het ermee eens dat het woord 'globaal' in de context van de woningbehoefte inderdaad een beetje misplaatst is. Het probleem is vooral ontstaan vanuit de gesloten woningbehoefteprognoses op gemeentelijk niveau. Een mooi voorbeeld hiervan is de grote aantrekkingskracht van Ieper na de komst van Lernout & Hauspie. Op dat moment bestond er een grote woningbehoefte. Intussen is Lernout & Hauspie echter failliet.

Er bestaan heel wat argumenten tegen het voorstel met betrekking tot de koppelverkoop. Sommige klanten vragen uitdrukkelijk om de grond en de woning als één pakket te kopen. Ontwikkelaars hebben bovendien een stedenbouwkundige en architecturale totaalvisie op een project. Het wetsontwerp in verband met koppelverkoop houdt een risico in van speculatie door de kopers.

De vraag is of het werkelijke probleem niet berust bij een aantal architecten die niet aan de bak komt en daarvoor een boeman zoeken. Of bij personen die een bouwgrond enkel wensen te kopen met het oog op speculatie, en die daardoor woningen uit de markt halen?

Hierover zou een afzonderlijke hoorzitting kunnen worden georganiseerd.

U verwees naar binnenstedelijke ontwikkelingen. Ik heb misschien de nadruk gelegd op nieuwbouw, maar dat was nu eenmaal het thema van vandaag. Het gaat namelijk over het aansnijden van nieuwe gronden in woonuitbreidingsgebieden. Onze leden zijn ook erg actief op het vlak van renovatie in stedelijke omgevingen. De problemen zijn hier vaak nog complexer. Er moet immers gewerkt worden in een dicht bebouwde omgeving.

Wij willen zeker nadenken over kostprijsverlagende elementen. Eerst moet echter een inventaris gemaakt worden van alle kostprijscomponenten. Dan pas kan men zich de vraag stellen hoe deze prijs kan verlaagd worden. Het zou een goed idee kunnen zijn om te werken met een enkel conformiteitsattest.

De verschillende sectoren, namelijk wonen, erfgoed, natuur, mobiliteit enzovoort zouden hun aanspraken op de ruimte op een coherente manier moeten formuleren. Het is dan de taak van Ruimtelijke Ordening om deze aanspraken af te wegen en om beslissingen te nemen in het kader van een democratisch besluitvormingsproces.

Er moet een permanente inventaris worden opgesteld van wat echt beschikbaar is. Momenteel heerst er een Babylonische spraakverwarring tussen gronden die een bepaalde bestemming hebben en gronden die effectief vergunbaar zijn. Het is niet omdat een grond de juiste bestemming heeft dat er een vergunning kan worden verkregen.

Ik heb niet de bedoeling gehad om de heer Janssens verkeerd te citeren. Als gevolg van veelvuldige aanpassingen aan de huurwet, heeft men het leven van verhuurders zuur gemaakt. Uiteindelijk wegen voor sommige verhuurders de baten niet meer op tegen de kosten en de lasten. Ze kopen dan liever een kasbon.

3. Toelichting door de heer Marc Dillen (Vlaamse Confederatie Bouw)

De heer Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB): Mijn uiteenzetting start met een toelichting over de bouwconjunctuur om dan vervolgens over te gaan tot de ruimtelijke ordening, de woonuitbreidingsgebieden en de woonbehoeften.

Over het algemeen gaat het goed met de bouwnijverheid en nog beter met de woningbouw. Vandaar dat we verbolgen zijn over de beperking van het aantal knelpuntberoepen. Het wordt altijd moeilijker om de geschikte werkrachten te vinden, zeker voor de woningbouw. In het regeerakkoord staat dat men inzake ruimtelijke ordening wil zorgen voor een trendbreuk door een betere toegang tot de woningmarkt en het eigenaarschap. Uiteindelijk is de trendbreuk de laatste kwartalen een feit. Er worden meer woningen gebouwd en steeds meer Vlamingen worden eigenaar van een woning. De eigenaars worden daarenboven steeds jonger. Het percentage eigenaars tussen 18 en 24 jaar neemt immers geleidelijk toe. De cijfers weerleggen de bewering dat wonen onbetaalbaar wordt.

Ook op het vlak van vergunningen gaat het beter. In 2000 was het dieptepunt, maar de trendbreuk uit het

regeerakkoord is ook in deze een feit. Het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen, woningen en appartementen, is in 2005 met 12 percent gestegen, in 2004 was dat 18 percent.

Als beide marktsegmenten opgesplitst worden, blijkt een stijging van het aantal vergunningen voor een-gezinswoningen met 33 percent tussen 2002 en 2005. Bouwgronden worden dus blijkbaar aangesneden en bebouwd. De groeivoet van 2005 voor eengezinswoningen is 11 percent. Voor appartementswoningen is de groei nog groter: 43 percent tussen 2002 en 2005.

Bouwgronden zijn weliswaar duurder en schaarser geworden maar de markt heeft zich aangepast: meer en meer Vlamingen schakelen over van een woning naar een appartement. Dat is trouwens geen minderwaardige vorm van wonen. Voor de appartementswoningen is de groeivoet 12 percent voor 2005 en maar liefst 22 percent voor 2004. Er zijn regio's in Vlaanderen waar de appartementsbouw met meer dan 60 percent is toegenomen.

De woningrenovatie doet het niet slecht. Dat blijkt uit het absolute aantal vergunningen. Waarschijnlijk is er echter een structureel hoogtepunt bereikt. Je kunt immers niet blijven renoveren. In 2005 is de groeivoet nul, maar het aantal vergunningen ligt hoog. Dat komt omdat het vaak goedkoper is om alleenstaande panden, zeker in stadskernen, te vervangen door nieuwbouw dan te renoveren. Huizen in stedelijke centra, maar ook meer en meer in dorpskernen, worden vervangen door appartementsgebouwen. Daardoor wordt de grondschaarste deels opgelost.

Er zijn wel grote verschillen tussen de provincies. Oost-Vlaanderen heeft het in 2005 wat het aantal vergunningen voor eengezinswoningen betreft, merkelijk goed gedaan. Een van de redenen is dat de bouwgrondprijs daar minder uitgesproken gestegen is. Limburg kent als enige provincie in 2005 een lichte daling van het aantal vergunningen voor eengezinswoningen. Antwerpen kende een fikse stijging. De daling in Limburg heeft te maken met de forse stijging van de bouwgrondprijzen. Er is daar een uitgesproken verschuiving naar appartementsbouw. De appartementsbouw in Oost-Vlaanderen en Limburg doet het goed. Er zijn verschillen tussen de provincies, maar de trend loopt gelijk.

De voorgaande cijfers waren officieel. De volgende gegevens komen uit een enquête die de VCB halfjaarlijks doet bij 6000 gezinnen. Het betreft zowel mensen

die al gebouwd hebben, mensen die aan het bouwen zijn als mensen die op punt staan te bouwen. De schaarste aan bouwgrond wordt door de drie groepen anders gevoeld. De gezinnen die al gebouwd hebben, hebben acht jaar geleden gebouwd. Bij die groep wordt het tekort aan bouwgronden minder hoog ingeschaald dan bij diegenen die aan het bouwen zijn of nog moeten bouwen. Vijftig percent van diegenen die nog moeten bouwen, zegt dat het moeilijk is om een bouwgrond te vinden en dat er onvoldoende bouwgronden zijn.

Er zijn ook verschillen per provincie. In Oost-Vlaanderen waar veel vergunningen voor woningbouw afgeleverd worden, wordt het tekort aan bouwgronden lager geschat door diegenen die van plan zijn te bouwen dan door diegenen die een project in uitvoering hebben. In Vlaams-Brabant, waar het tekort aan bouwgronden het grootst is, wordt het tekort het scherpst gevoeld. In Antwerpen is dat iets minder het geval. In West-Vlaanderen wordt het tekort aan bouwgronden veel scherper gevoeld door diegenen die bouwplannen hebben, dan door diegenen die aan het bouwen zijn.

De bouwkost is in de voorbije 25 jaar toegenomen, maar minder sterk dan de consumptieprijzen. De bouwkost is berekend op standaardwoningen. Als een klant nu dezelfde woning zou bouwen als in 1990, zou hij in reële termen minder betalen voor de realisatie van de woning. Dat is trouwens zo voor de afgelopen 25 jaar. Het grote verschil zit hem echter in de bouwgrond. Die prijzen zijn veel meer gestegen dan de rest.

De conjunctuur is gunstig en toch is het aantal faillissementen in de bouwsector hoog. Dat heeft te maken met het feit dat de marges nog altijd scherp zijn. De recente stijgingen van energie- en staalprijzen leiden tot sterk stijgende materiaalkosten, die aan de consument moeten doorgerekend worden. Over de manier waarop dat gebeurt, is er discussie.

Het gemiddelde bedrag dat gezinnen bij nieuwbouw besteden aan de bouwgrond, schommelt tussen de 75.000 en de 100.000 euro. Heel weinig bouwheren besteden meer dan 150.000 euro aan de bouwgrond. De oppervlakte bij nieuwbouwprojecten verschilt duidelijk bij de gezinnen die acht jaar geleden gebouwd hebben en diegenen die nu bouwen. Het percentage bouwgronden groter dan 10 are is fors afgenomen maar blijft vrij groot. Het gaat vaak om gronden die niet in verkavelingen liggen, waardoor het moeilijk of

zelfs onmogelijk is ze op te splitsen. In verkavelingen ligt de gemiddelde grootte tussen de 500 en de 750 vierkante meter.

Er worden meer en meer appartementen gebouwd. Bij de eengezinswoningen blijkt tussen 2003 en 2005 dat de open bebouwing aan belang verliest. Dat is logisch gezien de schaarste. Ook bij verkavelingen bouwt men meer en meer rijwoningen. De halfopen en gesloten bebouwing in Vlaanderen neemt stelselmatig toe. Als men enkel de woningen in verkavelingen zou beschouwen, zou die trend nog meer uitgesproken blijken. Sinds 2002 ligt het aandeel van de appartementsbouw in de totale nieuwbouw in Vlaanderen boven de 50 percent. Het aanbod en de vraag hebben zich aangepast aan de situatie.

Wat de bouwbehoefte betreft, maakt het onderscheid tussen open en gesloten bebouwing niet zo veel verschil uit. Volgens de woonbehoeftestudies van begin jaren negentig mochten we nog 400.000 woningen bouwen in de periode 1992-2007. De prognoses zijn in alle provincies, behalve in Vlaams-Brabant, al overschreden. In 2006 zal de grens ook daar bereikt worden. De slopers zullen allicht veel werk krijgen. Dat is geen verwijt aan de planologen. Het is immers geen sinecure om vijftien jaar op voorhand de woonbehoefte juist te voorspellen. Op het einde van de planningsperiode zal het aantal geplande woningen in elke provincie sterk overschreden worden.

We zijn tevreden met de 227.500 hectare, die het RSV voor wonen vrijmaakt. Dat is ongeveer 16 percent van de Vlaamse oppervlakte. Dat zal volstaan, er is niet meer oppervlakte nodig. In de 227.500 hectare zitten immers de 28.000 hectare woonuitbreidingsgebied. Van die 28.000 hectare is ongeveer een 10.000 hectare reeds bebouwd, maar er is nog altijd 18.000 hectare over. De administratie heeft nauwkeurig bepaald wat er van de 12.740 hectare op korte termijn kan worden ontwikkeld. Dat is 5000 hectare. Daarop kunnen er maar liefst 86.000 woningen gebouwd worden, dat is heel wat van de 400.000 woningen uit de woonbehoeftestudies. Als de 5000 hectare kan worden aangesneden, worden de meeste problemen opgelost zonder schade te berokkenen aan de goede ruimtelijke ordening.

Een van de criteria voor de afbakening van de 5000 hectare was immers de inbreidingsgerichtheid. Als dat niet het geval is, wordt de grond niet aan de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden toegevoegd, maar wordt hij groen gekleurd. Het tweede criterium is dat

de grond niet mag overlappen met waterrijke gebieden. Het gebied in Sint-Truiden zou dus geen woonuitbreidingsgebied mogen zijn. Het derde criterium is dat het gebied niet mag overlappen met habitatgebieden. Met de Atlas heeft de administratie dus de toetsing met het leefmilieu gemaakt en overlappingsen uitgeschakeld. De VCB is dus van mening dat de aanwending van de 5000 hectare een groot deel van de problemen zal oplossen.

Als we de 5000 hectare relateren aan het aantal huishoudens per provincie, dan zien we dat er in Limburg per 100 gezinnen 10 percelen klaarliggen. In de andere provincies, vooral in West-Vlaanderen, is dat percentage kleiner maar gemiddeld zijn er toch op korte termijn 4 percelen per 100 gezinnen beschikbaar in de woonuitbreidingsgebieden. Dat is een voldoende grote voorraad. Zo kan op een correcte manier, inbreidingsgericht en met respect voor het leefmilieu en de ruimtelijke ordening, een groot deel van de schaarste opgelost worden.

Er zijn echter een aantal obstakels. Voor de helft van de woonuitbreidingsgebieden is er een politiek akkoord om ze aan te snijden. Het is niet omdat er al een akkoord is dat er op korte termijn een vergunning is. De voorgaande spreker heeft daar trouwens op gewezen. Ongeveer 2900 hectare ligt in een gebied waarvoor het planningsproces afgesloten is, maar 2348 hectare ligt in een gebied waarvoor het planningsproces onafgewerkt is. Voorlopig kan er voor die laatste gebieden nog geen vergunning afgeleverd worden.

In woonuitbreidingsgebied Leuven bijvoorbeeld zijn er groen gekleurde gebieden die niet voldoen aan voornoemde criteria. Twee grote, roze gekleurde gebieden kunnen op korte termijn beschikbaar worden. Er is een structuurplan aanwezig, maar het is niet mogelijk om daarvoor een vergunning te krijgen. Er moet nog een uitvoeringsplan gemaakt worden. Vlaams-Brabant kampt met het grootste tekort aan bouwgronden. Het zou dus nuttig zijn om dergelijke gebieden te bebouwen. De gronden in het Leuvense worden momenteel gebruikt door landbouwers. De gronden zijn inbreidingsgericht, dus als de stad snel een uitvoeringsbesluit maakt, komen er op korte termijn heel wat bouwgronden bij in die regio.

Hetzelfde geldt voor een voorbeeld uit Mechelen. De groene gebieden komen op korte termijn niet in aanmerking om bebouwd te worden, de roze gebieden wel. Ook hier moet de stad een uitvoeringsbesluit

maken zodat de gebieden kunnen worden aangesneden.

Een beperkt aantal, vooral Limburgse gemeenten, heeft gebruik gemaakt van de circulaire die de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden versoepelt. Heel wat gemeenten hebben daarenboven nog geen goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. Gebieden in die gemeenten kunnen nog toegevoegd worden aan de 5000 hectare. Daarvoor is er nog een lokale politieke beslissing nodig. Het planningsproces is in die gemeenten nog minder ver gevorderd. Die gebieden zijn nog altijd grijs gekleurd wat betekent dat ze nog geen bestemming hebben. Ze kunnen dus nog altijd roze gekleurd worden. Ongeveer 80 van de 308 gemeenten hebben een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. Er is dus nog een enorm potentieel.

In de enquête van de VCB zijn ook de verwervingskanalen voor bouwgronden in kaart gebracht. Men koopt vooral van particuliere grondaanbieders. De professionele verkopers zijn belangrijke spelers maar domineren de markt zeker niet. De intermediairen, notarissen en vastgoedbureaus, spelen ook een belangrijke rol. We vermoeden dat ze vooral gronden van particulieren aanbieden. De overheid speelt een kleine rol bij het aanbieden van bouwgronden.

Wat de grondverkoop aan particulieren betreft, is de verkoop door particulieren goed voor 57 percent van de grondverwerving. Ongeveer 22 percent krijgt de grond van familie, 18 percent koopt de grond van familie, 3 percent erft de grond.

Volgens AROHM zijn de gemeenten de voornaamste eigenaars van bouwgronden. Het aandeel van de sociale-huisvestingsmaatschappijen en OCMW's is kleiner. Ook andere overheidssectoren bezitten gronden. De NMBS bijvoorbeeld heeft heel wat gronden, vaak in stedelijke centra, die op termijn kunnen geactiveerd worden. Daarnaast zijn particulieren en de vastgoedsector eigenaars van bouwgronden. De vastgoedsector beschikt slechts over 6 percent van de voorraad. Ze kunnen wel een groot aantal gronden aanbieden omdat ze snel activeren. Ze blijven niet lang eigenaar van hun gronden. Als ze geen nieuwe gronden meer mogen aankopen, strekt de voorraad twee tot drie jaar. Daarna kan de sector in dat geval niet meer bouwen.

De professionelen activeren gronden. De overheidssector, die de meeste gronden bezit, activeert het minst. Het jaarlijkse percentage activeringen ten opzichte van de voorraad is daar veruit het laagste.

We hebben de percentages omgezet in percelen om de bouwvoorraad te ramen. Dat blijft een raming omdat het gebaseerd is op de gemiddelde dichtheid. De gemeenten bezitten ongeveer 246.000 percelen, de andere overheidsdiensten ongeveer 54.000, de huisvestingsmaatschappijen ongeveer 60.000, de overige privésectoren ongeveer 54.000, de particulieren 120.000, de professionelen 36.000. Dat is een ruwe schatting gebaseerd op de percentages van de overheid. Wat de jaarlijkse verkoop van bouwgrond in aantal percelen betreft, blijkt dat de professionelen heel belangrijk zijn maar de particulieren nog belangrijker.

De VCB denkt dat het gemakkelijker is om een synergie met de overheid te krijgen. Er worden nog steeds voorkooprechten uitgeoefend op gronden ontwikkeld door de privésector. Die moet dan vaak wachten tot de notaris gecheckt heeft of er voorkooprecht is. Als de overheid van dat recht gebruik maakt, krijgt de privésector geen vergoeding voor de inspanningen die al geleverd zijn voor het activeren van die grond. De VCB suggereert om meer te werken met PPS en de CBO-formule (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) toe te passen. Dat is een formule waarbij de overheid en de privésector elkaar gemakkelijker vinden. Op die manier kunnen er op vrijwillige basis en op een gerichte wijze gronden geactiveerd worden. De overheid bepaalt dan immers welke gronden op welke manier bebouwd worden. Ze bepaalt eveneens de sociale voorwaarden.

De heer Pieter Huybrechts: Bepaalde politieke partijen willen onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen of in woongebieden aan een nieuwe gewestelijke belasting onderwerpen. Die belasting zou progressief stijgen met de tijd. Het Vlaams Belang is echter voorstander van stimuleren in plaats van bestraffen. Een aantal maatregelen van minister Van Mechelen, onder meer de verlaging van de registratierechten, hebben hun nut bewezen.

Hoe staat de VCB tegenover een algemene invoer van een heffing op onbebouwde percelen? Wat zijn de voor- en nadelen? Hoe kan men op de meest efficiënte wijze het op de markt brengen van onbebouwde percelen, gelegen in woongebied, stimuleren? Bouwgronden worden immers onbetaalbaar. Aan het feit dat bouwgronden in de buurlanden nog veel duurder zijn, heeft een gemiddeld Vlaams gezin weinig boodschap.

De heer Marc Dillen: We zijn van mening dat het activeren van gronden in woonuitbreidingsgebieden

sneller kan gebeuren dan in woongebieden. Volgens AROHM zou ongeveer 40.000 hectare woongebied onbebouwd zijn. De oppervlakte is groter, maar de moeilijkheden om die te activeren ook omdat ze vaak een ander gebruik hebben op dit ogenblik. Vandaar dat de VCB het meeste belang hecht aan het activeren van de woonuitbreidingsgebieden. Het volstaat dat de gemeentebesturen op korte termijn structuurplannen maken om de 5000 hectare drastisch te vergroten. Als gemeenten die al een structuurplan hebben ook een uitvoeringsplan maken, wordt het mogelijk om vergunningen af te leveren. Dan volgt een sterke activering automatisch. De landbouwers die de gronden nu gebruiken of soms zelfs eigenaar zijn, zullen daartegen geen bezwaren hebben. Zo kunnen er op relatief korte termijn geen 86.000 maar misschien 120.000 percelen in inbreidingsgebieden op de markt gebracht worden.

Bij heffingen moet eerst nagegaan worden of de eigenaar wel een vergunning kan krijgen. Het lokale niveau bepaalt of iemand een vergunning kan krijgen. Zij hebben het planningsproces en ook steeds meer het vergunningsproces in handen. Alleen wie verantwoordelijk is voor de planning en de vergunning kan beoordelen of een heffing op een bepaald perceel al dan niet gerechtvaardigd is. Hoeveel heeft het niet gekost om de heffingen op leegstaande panden te innen en hoeveel bezwaarschriften zijn er niet over ingediend? Tegen heffingen op onbebouwde percelen zullen nog veel meer bezwaren geuit worden omdat de getroffen personen meestal kunnen aantonen dat ze geen vergunning konden krijgen. In plaats van een activerings- wordt het dan een vermogensbelasting.

De heer Herman Lauwers: Het is eigenaardig dat de eigenaars steeds jonger worden. Men beslist later over huwen, kinderen krijgen enzovoort. Bovendien zijn de gronden duurder geworden. De algemene klacht van jongeren dat ze geen betaalbare bouwgrond vinden, blijkt volgens de cijfer van de spreker niet te kloppen. Heeft de heer Dillen daar een verklaring voor?

De heer Marc Dillen: Het zijn de cijfers van de banken en niet van mij. Het percentage aan jonge gezinnen dat eigenaar wordt, neemt toe. Met de lage rentevoeten geven de jonge mensen er de voorkeur aan om direct eigenaar te worden ofwel van een kleine woning, ofwel van een appartement. Pas later kopen ze een grotere woning. Dat is trouwens een van de redenen waarom er meer appartementen gebouwd worden. Door de verlaagde registratierechten wordt dat trouwens ook gemakkelijker. De drempel tot

eigendom is niet verhoogd. Natuurlijk ligt het anders voor gezinnen die niet dadelijk eigenaar kunnen worden.

De heer Rudi Daems: Zal het snel activeren van gronden in woonuitbreidingsgebieden een effect hebben op de prijs van de gronden? In de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden zijn nog heel wat gronden grijs gekleurd. Zullen er niet te veel gronden zijn als al die gronden via de structuurplanning mogen worden aangesneden?

De heer Marc Dillen: Als de 5000 hectare over een periode van twee tot drie jaar op de markt gebracht worden, zal dat een enorme impact hebben op de grondprijzen. De 400.000 waren immers voor vijftien jaar. Jaarlijks worden er ongeveer 20.000 individuele woningen en 20.000 appartementen gebouwd. Als er 86.000 kavels op de markt gebracht worden, is de schaarste grotendeels opgelost. Dat heeft gevolgen op de bouwgrondprijzen. We moeten vermijden dat de gronden mondjesmaat vrijkomen. Mensen houden nu bouwgronden bij omdat ze ervan uitgaan dat de schaarste toeneemt. De grondmarkt is een voorraadmarkt en geen productiemarkt. Elke Vlaming denkt dat gronden alleen maar schaarser worden. Dat kan alleen gecounterd worden door een reële zet zoals het in voldoende mate op de markt brengen van gronden. Het op korte termijn activeren van de 86.000 hectare volstaat. Die gronden zullen immers niet onbebouwd blijven.

Het is veel moeilijker om de 40.000 onbebouwde maar versnipperde bouwgronden in woongebieden in voldoende grote hoeveelheden op de markt te brengen zodat de prijs beïnvloed wordt. Dat is wel mogelijk met de 86.000 hectare in woonuitbreidingsgebieden.

De heer Rudi Daems: De heer Philippe Janssens van Stadim zei nochtans dat de grondprijs complex gevormd werd en gerelateerd was aan een heleboel andere factoren. Ik denk dat de heer Dillen de invloed van het op korte termijn op de markt brengen van een paar duizend kavels overschat.

De heer Marc Dillen: Ook op de grondenmarkt spelen de wetten van vraag en aanbod. De andere factoren zijn onder meer rentevoet, inkomen enzovoort. Als er een voldoende groot aantal kavels op de markt gebracht wordt, wordt de invloed van de andere factoren doorbroken. Dat zal de prijs wel beïnvloeden.

De heer Jef Tavernier: Hoe kan je vermijden dat de grondenmarkt geen voorraadmarkt maar een pro-

ductiemarkt wordt door het activeren van zoveel gronden? Belasting op onbebouwde percelen is een element maar er is evengoed de bouw- of verkoopverplichting. Is de VCB daar voorstander van? Zijn er andere instrumenten voor een activeringsbeleid?

Waarom maakt de heer Dillen het onderscheid tussen het activeren van woonuitbreidingsgebieden en niet-bebouwde percelen in woongebieden? Is dat enkel uit praktische of ook uit tactische overwegingen of spelen andere motieven?

Het RSV onderschat volgens de heer Dillen de woonbehoeften. De sector klaagt ook over de stringente regels. In vier van de vijf provincies zijn de prognoses overschreden. Dat wijst er toch op dat de regels voldoende soepel gehanteerd worden of heeft de heer Dillen er een andere verklaring voor?

De heer Marc Dillen: Ondanks de strikte procedures zijn we er in geslaagd de woningen te bouwen. De woonbehoeften zijn duidelijk onderschat. Daar is geen twijfel over. De striktheid uit zich vooral bij de timing. Op langere termijn wordt dat uitgevlakt. Er zijn vertragingen bij het afleveren van vergunningen, maar dat speelt minder over een periode van 15 jaar dan op een jaar.

Het gevaar dat de gronden opnieuw opgepot zullen worden, is beperkt. Ik maak me geen illusies en denk niet dat alle nodige beslissingen zelfs in de eerstvolgende zes jaar zullen genomen zijn. Activeren op twee jaar is dus theorie. In praktijk zal dat veel langer duren. Alle gronden die vrij komen, zullen bebouwd worden. Onder meer professionelen hebben immers geen belang bij het onbebouwd laten van gronden. Zij kopen gronden aan, zorgen voor infrastructuur. Ze willen hun investeringen terugwinnen. De meeste professionele verkavelaars hebben 80 percent schuld en 20 percent eigen middelen. Ze moeten zo snel mogelijk hun investeringen terugverdienen. De realiteit is dat het de professionelen zijn die activeren, kopen, bouwen en verkopen. Ze houden geen gronden in voorraad.

De heer Patrick Lachaert: De heer Dillen pleit dus voor activering uitsluitend door professionelen.

De heer Marc Dillen: Dat heb ik niet gezegd. Ik bespreek enkel de cijfers.

De heer Tom Dehaene: De vergroting van het aanbod zal het probleem doen verschuiven. Men kan er de prijzen even mee doen dalen, maar wat als alle gronden ter beschikking gesteld zijn? Ik ben bang dat de

prijsstijging dan nog sterker zal zijn. We moeten meer op lange termijn denken in de plaats van op korte termijn.

Ik erken dat er vragen zijn bij het voorkeepsrecht, maar ik zie er ook de waarde van, vooral voor de sociale-huisvestingsmaatschappijen in regio's waar het niet eenvoudig is om nog gronden te vinden, zoals in de Brusselse Rand. Hoe kan het recht verfijnd worden om het bruikbaar te maken voor iedereen en misbruiken te vermijden?

De meeste van uw cijfers zijn op provinciaal niveau, maar er zijn ook grote verschillen binnen de provincies. Zo zijn er in Limburg streken waar bouwgrond onbetaalbaar is geworden. Een onderscheid binnen de provincies zou daarom nuttig zijn.

De heer Marc Dillen: We hebben die cijfers. In onze 'roadshows' per provincie kunnen wij tot op gemeentelijk niveau inzoomen.

Wat het voorkeepsrecht betreft, kennen wij gevallen in met name Vlaams-Brabant waarin woningbouwers gronden activeren, meer bepaald goed gelegen kavels die bestemd zijn voor de middenklasse, maar op het laatste moment te horen krijgen dat een voorkeepsrecht zal worden uitgeoefend door een sociale-woningbouwmaatschappij. Men verliest dan tijd, want het is niet zeker dat die maatschappij over de middelen beschikt om meteen te gaan bouwen en bovendien kan men zich afvragen of bouwen op gronden die veel te duur zijn om sociaal te zijn een efficiënte besteding is van de schaarse overheidsmiddelen. Het resultaat is immers dat men met hetzelfde geld minder woningen realiseert.

Wat is er tegen dat een huisvestingsmaatschappij die wil bouwen, gaat praten met de verschillende overheden die gronden bezitten? En als men toch op de privésector een beroep wil doen om gronden in te brengen, waarom maakt men dan geen gebruik van een CBO-formule? Men kan afzien van woningen op 10 are grond en aan de privésector een oproep lanceren om projecten in te dienen voor de bouw van sociale appartementen of flats voor een bepaalde doelgroep zoals gezinnen met een laag inkomen. Het op grote schaal uitoefenen van het voorkeepsrecht remt het aanbod af, omdat voor de privésector de risico's en dus de kosten toenemen. Het systeem van projectontwikkeling wordt met andere woorden duurder.

Wat betreft de activering van de grondenvoorraad, moet men ook rekening houden met de demografie.

Men mag namelijk aannemen dat de gezinsverdunding over vijf tot tien jaar uitgewerkt is. Het komt erop aan de moeilijke periode van schaarste van vandaag te overbruggen.

Mevrouw Joke Schauvliege: De laatste jaren werden heel wat inspanningen gedaan om de termijnen voor de vergunningen voor de activering van onbebouwde percelen in woongebieden te verkorten. Voelt u dat of spelen andere factoren?

De heer Marc Dillen: Het gaat niet om de termijnen voor het verkrijgen van een vergunning. Het hele proces duurt zo lang voor de verkavelaars omdat men overeenstemming moet bereiken met verschillende eigenaars. Pas als dat geregeld is, kan men aan vergunningen gaan denken.

4. Toelichting door de heer Xavier Buijs (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)

De heer Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG): Ons inziens is de grondmarkt ondoorzichtig. Een groter aanbod volstaat op zich niet voor een prijsdaling omdat ook andere factoren zoals de ligging een rol spelen. Voorts is het voor het lokale niveau vrijwel onmogelijk om de grondprijs structureel te beïnvloeden. De prijs wordt mee bepaald door factoren waarop men geen invloed heeft, zoals het beleid van buurgemeenten, de provincie, de Vlaamse overheid of maatschappelijke ontwikkelingen.

Bovendien komt elke actie om de grondprijzen beter betaalbaar te maken, ten goede aan de middenklasse. Er blijft een heel belangrijke groep over die niet of pas veel later aan eigendomsverwerving kan doen, namelijk de huurders. De vraag is of die groep de overheidsondersteuning niet even hard nodig heeft en of men de middelen die worden ingezet voor de structurele verlaging van bouwgrondprijzen niet even goed of beter op die doelgroep kan richten.

Toch vragen heel wat lokale besturen dat iets gedaan wordt om bouwgronden betaalbaarder te maken. Er bestaan gemeentelijke premies voor de ondersteuning van de eigen bevolking, maar bedragen van 500 of 1000 euro zijn veeleer symbolisch. Gemeenten vragen niet een roekeloze verkaveling van bouwgronden, maar in eerste instantie het vasthouden van de eigen bevolking, betaalbare bouwkavels voor jongeren en een aanbod van beschermd wonen voor ouderen. Die laatste typologie houdt een slaapkamer op de gelijk-

vloerse verdieping of de nabijheid van een verzorgingscentrum in.

Men kan de bouwgrondprijs verlagen op twee manieren. Men kan ten eerste een lagere prijs per vierkante meter nastreven door het aansnijden van extra bouwgrond of het nemen van verzachtende overheidsmaatregelen. Maar men kan ook de kavels verkleinen.

Lokale besturen stellen een autonome verdichting binnen de kern vast. In de praktijk wordt er in veel kernen, ook de eerder landelijke, appartementsgebouwen gerealiseerd. Het gaat daarbij soms om eerder kleine appartementen, waarbij men twijfels heeft over de ruimtelijke of bouwfysische kwaliteit ervan. Op dit moment bestaat er een vraag: de appartementen worden vlot verkocht omdat ze betaalbaar zijn en centraal gelegen, maar op wat langere termijn kan men daarrond problemen verwachten. Daarom namen verschillende gemeenten al stedenbouwkundige verordeningen aan die een minimale grootte van appartementen bepalen, die strenger is dan de Vlaamse normering.

Gemeenten hebben weinig of geen invloed op het moment van ingebruikname van kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, noch op de grootte ervan. Het gaat vaak om diepe en lange percelen die moeilijk kunnen worden opgesplitst. Vanwege hun grootte zijn ze wel populair. Bij nieuwe verkavelingen heeft de overheid wel een aantal instrumenten om kleinere percelen te ontwikkelen. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is een heel lange weg, ervaren de lokale besturen.

Een eerste instrument waarover de gemeenten wel beschikken is de woonbehoeftestudie, al dan niet in het kader van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De opmaak van dat laatste is een lange en moeilijke taak. Het instrument is nieuw en bovendien verloopt de samenwerking met de Vlaamse administratie soms stroef. De opmerkingen van die laatste geven de gemeenten soms de indruk dat zij niet begrepen worden. Zo wordt ook de gesloten prognose voor gemeenten in het buitengebied als onbegrijpelijk ervaren. Men heeft immers geen invloed op de autonome bebouwing van kavels langs een uitgeruste weg en dat maakt het vrijwel onmogelijk om bijkomende verkavelingen te ontwikkelen.

De Vlaamse overheid zorgde wel voor twee nieuwe instrumenten. Het principieel akkoord kan een voorafname zijn op de woonbehoeftestudie of het

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Vorig jaar werd ook de Atlas van woonuitbreidingsgebieden afgerond. De Atlas wordt wel niet als een echte oplossing gezien, omdat die voornamelijk uitspraken uit andere plannen herneemt. Een lokaal bestuur weet echter zelf wel wat er in het eigen gemeentelijk structuurplan over de aansnijdbaarheid van een woonuitbreidingsgebied werd gezegd. VVSG meent dan ook dat de Atlas vooral interessant is op Vlaams niveau. Op dat niveau biedt een overzichtsdocument immers wél een meerwaarde. Voor de gemeenten zelf biedt de Atlas echter weinig nieuws.

Iedere gemeente moet een inventaris van onbebouwde percelen opstellen, als een van de vijf voorwaarden voor ontvoogding. Ongeveer de helft deed dat al. Maar die inventaris is een momentopname en men is niet verplicht hem bij te houden. Wellicht zouden gemeenten dat spontaan toch doen als zij er het nut van inzagen. Het probleem is evenwel dat een onbebouwd perceel niet noodzakelijk beschikbaar is op de markt, terwijl net dat relevant is voor inwoners die een bouwgrond zoeken. De vraag kan dus gesteld worden of de inventaris wel een geschikt instrument is voor de gemeenten of voor burgers die op zoek zijn naar een bouwkaavel?

Er is de voorbije week veel te doen geweest om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, waarin een aantal gemeenten percentages hebben vastgelegd voor nieuwe verkavelingen. Sint-Niklaas bepaalt bijvoorbeeld dat in elke verkaveling van minstens één hectare ten minste 25 percent van de bouw kavels bestemd moet worden voor sociale woningen uitgevoerd door een sociale-huisvestingsmaatschappij, de gemeente of een intercommunale. Sint-Niklaas heeft daarbij een soort voorrangsregel uitgewerkt. De regels zijn uiteraard iets genuanceerder. Ik kan u deze verordening bezorgen.

Bij veel mensen rees de vraag of dergelijke bepalingen nog stedenbouwkundig van aard zijn. Ik ben zelf slecht geplaatst om daarover een uitspraak te doen. De toezichthoudende overheid – in dit geval de provincie – heeft deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wel degelijk goedgekeurd. Zonder tegenbericht gaan wij ervan uit dat dit instrument gebruikt mag worden in de gemeentelijke strijd voor meer betaalbare bouw kavels. Gemeenten nemen dergelijke maatregelen niet om privéontwikkelaars te pesten maar om een verantwoord ruimtelijk en woonbeleid te voeren. Sint-Niklaas is de eerste gemeenten die zo'n regeling heeft ingevoerd. Het is nog te vroeg om

dit instrument te evalueren. De maatregel moet nog volop uitgevoerd worden.

Er zijn nog andere instrumenten die in het kader van het grondbeleid gebruikt kunnen worden. Onteigening en voorkeepsrecht zijn zware instrumenten voor gemeenten en sociale-huisvestingsmaatschappijen. Ze zullen ze maar met de grootste terughoudendheid gebruiken. Dat een verkoop plaatsvindt, duidt erop dat een privépersoon zinnens is een initiatief te nemen. Precies daarom twijfelen gemeenten om gebruik te maken van hun voorkeepsrecht. Ze willen het privé-initiatief niet verstoren.

De situatie is anders wanneer het een restperceel betreft, toevallig gelegen tussen enkele percelen in handen van een sociale-huisvestingsmaatschappij. In dat geval hebben gemeente of huisvestingsmaatschappij er alle belang bij om een rij van percelen te verwerven. In dat geval is men sneller geneigd het voorkeepsrecht uit te oefenen, omdat de verwerving van zo'n kavel of gebouw cruciaal is om een wat groter sociaal project uit te kunnen voeren.

In 2004 hebben 103 Vlaamse gemeenten een heffing op onbebouwde percelen geheven. Het aantal daalt langzaam omdat gemeenten het nut van dit instrument niet altijd meer inzien. Er zijn daarnaast heel wat decretale vrijstellingen die de slagkracht van het instrument beperken. Zo is er bijvoorbeeld de vrijstelling voor een stuk bouwgrond dat gebruikt wordt voor landbouw. In landelijke gebieden betekent dat echter heel wat vrijstellingen. Bovendien is het voor een gemeente heel moeilijk te controleren of een stuk grond wordt gebruikt ten behoeve van de professionele landbouw, hobbylandbouw, als moestuin of als siertuin. Dat levert heel wat discussies op. Een derde belangrijke reden is dat de heffing gezien de stijgende grondprijzen bijzonder hoog moet zijn om effect te hebben. Gemeenten zeggen dat de heffing te laag is om te concurreren met de prijsstijging van de grond.

Gemeenten kunnen zelf als projectontwikkelaar optreden of zelf gronden op de markt brengen. Een groot aantal gemeenten doet dat. Elke gemeente probeert op haar manier de gronden betaalbaar te maken. Hoogstraten probeert samen met een projectontwikkelaar een aantal kavels te reserveren voor betaalbaar wonen. Ofwel werkt de projectontwikkelaar daar zelf aan. Ofwel worden enkele kavels afgestaan aan de sociale-huisvestingsmaatschappij. Dergelijke onderhandelingen verlopen niet altijd gemakkelijk. Veel hangt af van een goede samenwer-

king en van het onderlinge vertrouwen. De tijd dat privéverkavelaars botte groeperingen waren die alleen maar geïnteresseerd waren in hun eigen opbrengst, is lang voorbij. De ervaring van gemeenten is dat sommige verkavelaars willen praten over zaken als het mengen van duurdere bouwkavels of woningen met goedkopere, terwijl andere verkavelaars daar heel afwijzend tegenover staan.

Hasselt en Kapelle-op-den-Bos maken gebruik van het recht van opstal en erfpacht. Hasselt geeft het recht aan een aannemer die drie jaar de tijd krijgt om een koopwoning of -appartement te realiseren. Het pand moet verkocht worden aan een prijs die vooraf werd vastgelegd in de offerte. Ook in dit geval onderhandelen gemeente en verkavelaar. Het recht van erfpacht schakelt de grondprijs uit. Dat leidt tot een prijsvermindering van om en bij de 30 percent.

Een stedenbouwkundige verordening met percentages is een sterk onderhandelingsargument voor de gemeente. Sint-Niklaas staat sterker in de onderhandelingen dan Hoogstraten. Sint-Niklaas kan samen met de verkavelaar nagaan wat de beste mogelijkheden zijn.

Onderhandelen met een privéverkavelaar en actief optreden op de grondmarkt vereist enige knowhow bij de gemeenten. Niet alle gemeenten hebben die kennis in huis. Intercommunales kunnen een belangrijke rol spelen op dat vlak. Ze kunnen in naam van de gemeente of samen met de gemeente onderhandelen, of zelf een aantal projecten realiseren.

De heer Mark Dillen stelde dat veertig percent van de te bebouwen gronden eigendom zijn van de lokale besturen. Dat cijfer is nieuw voor mij.

Belangrijk is dat alle aanbieders samen zitten om in de mate van het mogelijke tot een ruil te komen. Men neemt het de federale overheid al eens kwalijk dat zij gronden in de buurt van stations verkoopt aan privéontwikkelaars. Gemeenten moeten vervolgens onderhandelen om er alsnog betaalbare woningen te realiseren. Zou het niet beter zijn dat de federale overheid, de Vlaamse overheid, gemeenten, sociale-huisvestingsmaatschappijen en intercommunales tijdig samen zitten om gronden uit te ruilen of onderling te verkopen?

Steden en gemeenten vragen uitdrukkelijk om de visie van het RSV te behouden. Er is echter enige nuanceering nodig bij het uitwerken van deze visie. We moe-

ten een aanbodbeleid voeren in stedelijke gebieden. De afbakeningsprocessen zijn in volle gang of zelfs al afgerond. De ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn ook al in een vergevorderd stadium. Het is nog te vroeg om vast te stellen dat dat beleid voor een extra aanbod zorgt. Het werk moet absoluut doorgaan zodat de stedelijke gebieden daadwerkelijk meer bouwgronden ter beschikking krijgen. Veel kleine gemeenten klagen nu immers dat ze geen betaalbare grond meer hebben voor de eigen bevolking. Veel kleine lokale besturen vragen voorts om de gesloten prognose iets ruimer te interpreteren.

Er is vervolgens een mentaliteitswijziging nodig. De bevolking moet open staan voor nieuwe formules en andere woonvormen. Veel mensen zijn bereid deze formules te aanvaarden als het op een kwaliteitsvolle manier gebeurt.

Een actief grondbeleid voeren is arbeidsintensief. Een kwalitatief ruimtelijk beleid vergt een nieuwe aanpak van de lokale overheden. Vroeger hoefden ze alleen maar een aantal BPA's op te maken om vervolgens te wachten tot iemand het initiatief nam. Als gemeenten nu invloed willen uitoefenen op de inrichting van hun gemeente, moeten ze het initiatief zelf in handen nemen.

Het voeren van een actief grond- en pandenbeleid is nieuw, zeker voor de kleinere gemeenten. Veel lokale besturen hebben ondersteuning nodig of kunnen dat goed gebruiken. We moeten vermijden dat elke gemeente voor zichzelf het wiel moet uitvinden. Een handleiding over de verschillende instrumenten zou bijvoorbeeld nuttig zijn.

De heer Tom Dehaene: Een mentaliteitswijziging is inderdaad nodig om van erfpacht een succes te maken. Hoe pakt men dat aan in het buitenland? Welk soort projecten slaan daar aan?

Ik ben het niet eens met wat u zegt over de voorbijgaande aard van kleinere woongelegenheden. De vergrijzing zal immers nog lang doorgaan. Tegen 2030 zal één derde van de woningen bewoond zijn door een alleenstaande ouder dan 65 jaar. Kleinere woongelegenheden met één slaapkamer zijn absoluut nodig.

Gemeenten kunnen een actief grondbeleid voeren. Gemeenten kunnen gronden aankopen en met een rollend fonds werken. Zemst koopt jaarlijks voor 500.000 euro grond aan, en slaagt er elk jaar in om

minstens tien kavels tegen een heel aantrekkelijke prijs aan te bieden aan Zemstenaren. Dat overtuigt de jonge inwoners meer dan een aankooppremie.

De heer Xavier Buijs: Veel gemeenten hebben nu al gronden en panden in handen. Ze zouden die kunnen gebruiken om met een grond- en pandenbeleid te starten. Op de ene grond zal een gemeente verlies lijden. Op een andere zal ze winst maken. Probleem is dat we niet alle 308 steden en gemeenten op dezelfde lijn kunnen plaatsen. Een aantal gemeenten heeft een veel te klein patrimonium om te kunnen starten. Zij zouden dus moeten starten door algemene middelen te investeren.

Een lokaal grondbeleid voeren is veel moeilijker zolang het systeem van de planbaten, niet actief wordt gemaakt. De inkomsten van de planbatenheffing vloeien immers deels naar een Grondfonds, waarvan de inkomsten worden verdeeld over de gemeenten om een grondbeleid te voeren. Dat Grondfonds is nu leeg omdat de planbatenheffing nog niet van kracht is. De VVSG is voorstander van het invoeren van de planbatenheffing, mits de praktische knelpunten weggevoerd worden.

Wij zijn niet tegen kleine woongelegenheden. We merken wel dat de oppervlakte van veel appartementen in landelijke kernen maar net boven de minimumnorm zit. Die norm is heel laag. Op lange termijn zijn dat geen aantrekkelijke woningen.

Ik ken geen buitenlandse voorbeelden van erfpacht.

De heer Rudi Daems: Bij de VVSG is er steeds een zekere spanning tussen de vraag of het lokale bestuur wel slagkrachtig genoeg is en het belang dat wordt gehecht aan subsidiariteit. Wat wil de VVSG precies in dit dossier? Meer Vlaamse aansturing of meer gemeentelijke subsidiariteit? Moet er een Vlaamse aansturing komen in het grondbeleid? Is een decretaal kader nodig om de gemeentelijke heffingen te veralgemenen?

De heer Xavier Buijs: Veel gemeenten hebben een antwoord op de vraag op welke manier zij hun ruimtelijk beleid vorm zullen geven. Maar wanneer zij in het kader van hun ruimtelijk structuurplan een extra woonuitbreidingsgebied willen aansnijden, worden ze door Vlaanderen tegengehouden.

De VVSG vraagt niet per se een Vlaams kader. Wij denken dat een overzicht waarin alle bestaande instrumenten worden vervat al een hele stap vooruit

is. Zo'n overzicht kan een decreet zijn, maar ook een soort van handleiding met een overzicht van en toelichting bij alle decretale instrumenten. Nu moet de stedenbouwkundige ambtenaar meerdere decreten uit het hoofd kennen om te weten welk instrument geëigend is voor elk afzonderlijk geval. De ambtenaar en de schepen verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening zijn niet altijd op de hoogte van de mogelijkheden uit de Vlaamse Wooncode. Omgekeerd kent de huisvestingsambtenaar de decreten over de ruimtelijke ordening onvoldoende. Het overzicht ontbreekt. Het is niet aan mij om te kiezen, maar ik veronderstel dat een handleiding gemakkelijker gerealiseerd kan worden dan een nieuw decreet.

Wij vragen evenmin een Vlaamse regeling voor de heffing op onbebouwde percelen. Een Vlaamse regeling zou wellicht niet genuanceerd genoeg zijn. Wij pleiten eigenlijk voor meer nuanceringsmogelijkheden op lokaal niveau. Een gemeente moet deze heffing kunnen verfijnen naar de eigen behoeften of opties die het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nam. Er zijn bijvoorbeeld argumenten om het aansnijden van een bouwkaavel in een kern zwaarder te belasten. Een kavel bebouwen die de lintbebouwing versterkt kan dan weer geen prioriteit zijn. Een gemeente moet die nuances kunnen maken.

5. Toelichting door mevrouw Ann De Boeck (Gezinsbond)

Mevrouw Ann De Boeck, attaché studiedienst Gezinsbond: Betaalbare, kwaliteitsvolle en aangepaste huisvesting is belangrijk. Huisvesting is al jarenlang een belangrijk strijdpunt van de Gezinsbond.

Het is niet onze ambitie om hier een oplossing voor te stellen. Ik wil in de eerste plaats onze bezorgdheid uiten. Het is een probleem waar veel jonge gezinnen mee bezig zijn. In het kader van de gemeenteraadsverkiezingen bevragen wij onze lokale afdelingen over wat zij belangrijk vinden voor de volgende zes jaar. De eerste voorlopige resultaten tonen dat betaalbare bouwgrond voor jonge gezinnen het grootste knelpunt is in de sector huisvesting.

De prijs van bouwgrond is de voorbije jaren sterk gestegen waardoor het voor een jong gezin vaak moeilijk wordt om een betaalbare bouwgrond te vinden in eigen streek. Voor de Gezinsbond is het belangrijk dat jonge gezinnen en gezinnen in het algemeen eigenaar kunnen worden van een woning. Een

eigen woning biedt woonzekerheid. Een eigen woning is een goede investering. De uitgaven van bejaarden worden in grote mate bepaald door de vraag of ze een woning bezitten of niet. In de eerste plaats moeten we de aankoop en renovatie van bestaande woningen stimuleren. Desondanks zal nieuwbouw altijd nodig blijven.

Wij staan nogal genuanceerd tegenover de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden. Het is belangrijk dat gezinnen de kans blijven krijgen om bouwgrond te kopen in de stads- of dorpskern. Als de Atlas daartoe bijdraagt en ervoor zorgt dat de prijzen gedrukt worden, is dat positief. Maar nieuwe woonuitbreidingsgebieden aansnijden moet op een voorzichtige manier gebeuren zolang er nog genoeg bouwgrond voorhanden is in woongebieden. De eerste betrachting moet zijn om die bouwgronden op de markt te krijgen.

De lokale besturen beschikken over een aantal mogelijkheden om een sociaal grondbeleid te voeren. Ze kunnen de gronden die zij in hun bezit hebben op de markt brengen. Ze kunnen zelf gronden aankopen en aan sociale voorwaarden verkopen.

De Gezinsbond is ook voorstander van een belasting op onbebouwde percelen om grote bouwfirmas die eigenaar zijn van een groot aantal bouwgronden te dwingen deze effectief op de markt te brengen. De belasting moet stijgen naarmate het perceel langer onbebouwd blijft. Ouders die bouwgrond bezitten en bijhouden voor hun kinderen moeten wel een vrijstelling genieten.

Bouwpromotoren blijven aan koppelverkoop doen. Test-Aankoop heeft daarover in de zomer van 2005 een enquête uitgevoerd bij particulieren die met een klassieke bouwvergunning bouwen en bij particulieren die met een sleutel-op-de-deur-firma hebben gewerkt. Eén op vier kandidaat-bouwers konden hun grond enkel kopen als ze in zee gingen met de bouw-firma aangesteld door de verkoper. Dat beperkt het vrije initiatief van de gezinnen. Wij betreuren dat en hopen dat dergelijke praktijken zo snel mogelijk verboden worden.

6. Toelichting door de heer Erik Grietens (Bond Beter Leefmilieu)

De heer Erik Grietens, beleidsmedewerker Bond Beter Leefmilieu (BBL): De Bond Beter Leefmilieu

is al sedert zijn oprichting in de jaren zeventig actief bezig met ruimtelijke ordening. Het beleid inzake ruimtelijke ordening houdt nauw verband met milieu, natuur en mobiliteit.

Vlaanderen heeft behoefte aan een kernversterkend beleid want Vlaanderen is de meest versnipperde en verkavelde regio van Europa. Een kaart van de Europese Commissie op basis van satellietbeelden toont dat aan. Versnippering veroorzaakt een hele reeks nadelen en kosten voor de samenleving.

Sterk versnipperde bebouwing doet de kosten voor nutsvoorzieningen enorm oplopen. De komende jaren moet nog 7000 kilometer riolen worden aangelegd. Een meter riool kost gemiddeld 1000 euro. We zullen de komende jaren dus 7 miljard euro moeten investeren om aan de rioleringsverplichtingen te voldoen. Kernversterking en bundeling gaan lintbebouwing tegen waardoor de kosten voor nutsvoorzieningen veel lager zullen liggen.

Andere problemen zijn het toenemende autoverkeer en verkeersonveiligheid. Volgens het Belgische Instituut voor de Verkeersveiligheid ligt lintbebouwing mee aan de basis voor het grote aantal verkeersslachtoffers op jaarbasis. Versnippering leidt er daarnaast ook toe dat natuurgebieden kleiner worden, waardoor milieu en natuur onder druk komen te staan.

Volgens een aantal recente studies gaat de versnippering nog steeds voort. Volgens de Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) was de bebouwingstoename de afgelopen jaren hoger in het buitengebied dan in de stedelijke gebieden. Dat gaat in tegen de doelstellingen van het RSV. Dat wordt bevestigd in een studie van de KULeuven en het MIRA-T-rapport.

Tweede belangrijke vaststelling is dat er helemaal geen tekort is aan bouwgrond in Vlaanderen. Opnieuw volgens de VRIND 2005 is er nog 48.000 hectare beschikbaar in de woongebieden. Dat komt overeen met 675.000 woonmogelijkheden.

In een aantal woonbehoeftestudies zijn cijfers verzameld op gemeentelijk niveau. In Gent zijn er in het woongebied nog ongeveer 24.000 bouwmogelijkheden. In Aalst zijn er nog een kleine 10.000 mogelijkheden. In Mechelen 4200. In Maaseik 4000.

Daarbij komt nog de grond uit de woonuitbreidingsgebieden: ongeveer 18.000 hectare. Op korte termijn is zo'n 6000 hectare beschikbaar. Dat komt

overeen met ongeveer 100.000 bouwmogelijkheden. Het aanbod op de ruimtelijke uitvoeringsplannen is groter dan de vraag of de behoefte. Zelfs als we ervan uitgaan dat de behoefteraming van het RSV te laag is ingeschat. Volgens de behoefteraming van het RSV zouden er gedurende vijftien jaar zo'n 400.000 wooneenheden nodig zijn. Volgens de VCB zijn dat er 520.000. Dan nog blijkt het huidige aanbod hoog genoeg.

Als we de cijfers uit de VRIND vergelijken met de cijfers uit de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden, merken we dat het aanbod in woongebieden veel groter is dan het aanbod in woonuitbreidingsgebieden. Als het beleid streeft naar kernversterking, moet het zich concentreren op bouwkavels in de effectieve woongebieden. De woonuitbreidingsgebieden liggen meestal aan de rand van gemeenten en kernen. Kavels in woongebieden op de markt brengen garandeert een kernversterkend beleid.

Over welke instrumenten beschikken we om het aanbod op de markt te brengen? Er zijn heel wat mogelijkheden. Het is in de eerste plaats belangrijk dat het aanbod beter in kaart wordt gebracht. Het is een probleem dat we nog altijd geen gedetailleerde cijfers hebben over het aanbod in de woongebieden. Gemeenten zijn al jaren decretaal verplicht om een inventaris op te maken van niet-gebruikte kavels in woonzones. Ze krijgen daar bovendien subsidies voor. Iets minder dan de helft van alle gemeenten beschikt over zo'n inventaris. Gemeenten moeten ertoe aangezet worden om deze inventaris effectief te maken.

Een bijkomende stok achter de deur zou kunnen zijn om dat ook te koppelen aan de woonuitbreidingsgebieden of aan de Atlas van woonuitbreidingsgebieden, zoals men dat ook gedaan heeft voor de gemeentelijke structuurplannen: zolang een gemeente geen structuurplan heeft, blijven die zones grijs. Men zou hetzelfde kunnen doen voor die gemeentelijke inventarissen: zolang een gemeente niet beschikt over een inventaris van onbebouwde kavels, kan dat op dezelfde manier gekoppeld worden aan de Atlas van woonuitbreidingsgebieden, waardoor gemeenten die kavels ook niet kunnen verkavelen zolang de inventaris niet beschikbaar is.

Het is belangrijk dat die inventarissen samengebracht worden in een atlas van de woongebieden, als tegenhanger van de woonuitbreidingsgebieden, en dat die ook op het internet wordt gezet. De inventarissen die door de verschillende gemeenten zijn opgemaakt, zijn vandaag al op het internet beschikbaar. Maar ze

moeten niet alleen toegankelijk zijn voor gemeentebesturen maar ook voor het brede publiek. Als daar dan tegelijk een promotieactie aan gekoppeld wordt voor wonen in de kernen en de stad, zou dat toch wel effect kunnen hebben.

Ook de milieubeweging is voorstander van een heffing op leegstaande bouwkvavels, die er al in heel wat gemeenten is. De doelstelling moet vooral zijn om speculatie tegen te gaan. Daarom is het voor ons ook perfect verdedigbaar om een uitzondering te maken voor bouwgronden voor kinderen ten laste.

Voor de gewone woongebieden is een lokale afweging op gemeentelijk niveau nodig, omdat heel wat van de woonzones die niet bebouwd zijn wel gebruikt worden, bijvoorbeeld als speelruimte of groenzone. Daarnaast kan het ook interessant zijn om op bepaalde kvavels die meer aan de rand van de gemeente liggen, geen heffing in te voeren. Het is wel belangrijk om de heffing niet volledig aan de gemeentebesturen over te laten want dan zou er in heel wat gemeenten helemaal niets gebeuren. Daarom stellen we voor om op Vlaams generiek niveau een heffing in te voeren op reeds goedgekeurde verkavelingen. Die kunnen immers ook op lokaal niveau nog moeilijk ter discussie gesteld worden. Dat is trouwens als dusdanig ook opgenomen in het regeerakkoord. De heffing moet ook meer dan symbolisch zijn: ze moet afgestemd zijn op de waarde van de kavel. Ze kan ook gecombineerd worden met een stimulerend beleid, waarbij eerst een aantal jaren premies worden gegeven om te verkavelen en pas als blijkt dat dat niet lukt, over te gaan tot een heffing. Vraag is of ook in de woonuitbreidingsgebieden een dergelijke heffing moet worden ingevoerd. Zelf zijn we daar geen voorstander van omdat in de eerste plaats de kernversterking in de effectieve woonzones moet worden gestimuleerd. Maar anderzijds is er dan geen enkele garantie dat deze kvavels ook werkelijk op de markt zullen komen.

Naast een heffing zijn er nog heel wat andere mogelijkheden, zowel voor het Vlaamse, provinciale als het gemeentelijke niveau, om kernversterking in de woongebieden te stimuleren. Er kan gewerkt worden met bouw- en renovatiepremie's of met een heel aantal fiscale maatregelen, zoals een verlaging van de registratierechten, of de koppeling van schenkingsrechten aan bouwverplichtingen. Ook door gemeentelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen kan een stimulerend beleid worden gevoerd. Zo heeft de gemeente Herent via haar gemeentelijk structuurplan een duidelijk beleid uitgewerkt waarbij de woon-

uitbreidingsgebieden worden bevroren en inbedding in de bestaande woonzones wordt gestimuleerd. In De Pinte komen de woonuitbreidingsgebieden die gelegen zijn in de buurt van het station wel prioritair in aanmerking, terwijl de andere, die meer perifeer gelegen zijn, ook bevroren zijn. Daarnaast is het ook mogelijk om te werken met bouwverplichtingen, via ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige voorschriften.

Nog een aantal andere mogelijkheden situeren zich op het gebied van grond- en pandenbeleid. We wachten nog steeds op het Vlaams grondbeleidsplan. Dat moet er op korte termijn komen, zodat het Vlaamse niveau wat meer sturend kan optreden. Ook een gemeentelijk grond- en pandenbeleid is mogelijk: door het uitwerken van een grondregie, eventueel gekoppeld aan een kavelruil. Zemst is op dat vlak een voorbeeldgemeente. Kvavels die gelegen zijn in landelijk woongebied in lintbebouwing worden omgezet in landbouwgebied en gewisseld tegen kvavels in de kernen. Ik wil er ook op wijzen dat de leegstandsheffing voor woningen en bedrijfsgebouwen, die al een aantal jaar bestaat, echt wel werkt. In een aantal grote steden en gemeenten heeft de renovatie van leegstaande woningen daardoor duidelijk een impuls gekregen.

Ook stedenbouwkundige verordeningen bieden zeker mogelijkheden om meer bouwkvavels op de markt te brengen of om de prijzen in de hand te houden. In haar stedenbouwkundige verordening verbiedt de stad Gent bijvoorbeeld de opdeling van eengezinswoningen met een tuin in studio's of appartementen, wat de prijzen enorm opdrijft. Daarnaast moet het sociaal woonbeleid worden gestimuleerd omdat er een heel grote vraag is naar betaalbare woningen en er een heel grote wachtlijst voor sociale woningen bestaat.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de afbakening van stedelijke gebieden moeten ook meer dan vandaag het geval is worden ingezet om een kernversterkend beleid te promoten en om de bouwgrondreserves in de woongebieden aan te boren. In het RUP voor de afbakening van het stedelijk gebied Gent wordt in dat gebied voorzien in een zeer groot aanbod van bijkomende bouwkvavels, vooral aan de randen van de stad en in de randgemeenten. Wij vinden het een gemiste kans dat die RUP's niet worden ingezet om een echt kernversterkend beleid te voeren en de bouwkvavels die er in de stad zelf nog zijn, op de markt te brengen. In Gent zelf zijn er immers nog 20.000 tot 25.000 bouw mogelijkheden: dat is een

enorm groot aanbod. Volgens de woonbehoeftestudie kunnen er daarvan zonder probleem 18.000 woonmogelijkheden effectief gerealiseerd worden. Dan gaan we er nog van uit dat maar de helft van de mogelijkheden van wonen boven winkels wordt benut, dat maar 70 percent van de niet-gebruikte kavels in verkavelingen worden aangesneden en dergelijke meer. We hopen echt dat de volgende RUP's wel meer aandacht zullen hebben voor een kernversterkend beleid, dat tegelijk ook extra bouwgronden op de markt kan brengen.

De heer Rudi Daems: U pleit voor een sanctiemechanisme voor die gemeenten die de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden niet goed invullen. Kan u dat wat meer uitleggen?

De heer Erik Grietens: Vandaag heeft ongeveer de helft van de gemeenten geen inventaris van onbebouwde percelen in het woongebied, hoewel ze daartoe decretaal verplicht zijn en daar subsidies voor krijgen. Er moet dus een extra stimulans komen om de gemeente ertoe aan te zetten die inventaris wel op te maken. Een mogelijkheid is dat de opmaak van die inventaris wordt gekoppeld aan de woonuitbreidingsgebieden, zoals men nu het hebben van een gemeentelijk structuurplan koppelt aan de woonuitbreidingsgebieden. Voor een gemeente die geen ruimtelijk structuurplan heeft, worden de percelen van de woonuitbreidingsgebieden in het grijs aangeduid. Zolang een gemeente niet beschikt over een inventaris onbebouwde percelen, zou men kunnen opleggen dat ze geen verkavelingen kan toestaan in woonuitbreidingsgebieden en kunnen bepalen dat die grijs blijven in de Atlas.

II. HOORZITTING VAN 20 APRIL 2006

1. Toelichting door de heer Hubert Lyben (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij)

De voorzitter: Aan de orde is de hoorzitting met vertegenwoordigers van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (VLACORO) over de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden.

De heer Hubert Lyben, administrateur-generaal VHM: Ik wil eerst enkele cijfers geven over de grondreserves die in het bezit zijn van de sociale-huisvestingssector. De sociale-huisvestingsmaatschappijen zijn op dit moment eigenaar van ongeveer 1450

hectare grond. Dat is berekend met het Geografisch InformatieSysteem (GIS). De gronden die gebruikt zijn voor de aanleg van infrastructuur en het openbaar domein zijn daarvan al afgetrokken. Die 1450 hectare kan men opsplitsen naargelang de ligging volgens de gewestplannen: 580 hectare of zowat 40 percent ligt in woongebied, 760 hectare of ongeveer 52 percent in woonuitbreidingsgebied en 110 hectare of 8 percent ligt in een ander gebied, meestal een zone van openbaar nut, soms ook een natuurgebied. De gronden in woonuitbreidingsgebied en hun aansnijdbaarheid zijn door de administratie geïnventariseerd in de zogenaamde Atlas-Van Mechelen. Uit die Atlas blijkt dat zowat 420 hectare, of 55 percent van onze gronden die in woonuitbreidingsgebied liggen, op korte en lange termijn kan worden aangesneden; over 190 hectare is nog geen uitspraak gedaan, 150 hectare wordt niet vrijgegeven.

De grondreserves zijn vrij egaal over de Vlaamse provincies verdeeld. Maar de verdeling is anders naargelang we kijken naar de aard van de grond. Zo heeft Vlaams-Brabant maar 7 percent van de totale reserves van gronden in woongebied. Oost-Vlaanderen heeft, met 28 percent, een belangrijk aandeel van de reserves in woonuitbreidingsgebied. We hebben ook nagegaan hoe de aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden zich aandient op basis van de Atlas. 65 percent is op korte of lange termijn aansnijdbaar in de provincie Limburg, in Vlaams-Brabant is dat slechts 39 percent.

Ik wil toch wel enige duiding geven bij deze cijfers over de grondreserves. Vooral de grondvoorraad in woonuitbreidingsgebied is het resultaat van de historische opbouw van reserves, voornamelijk in de jaren zeventig en deels nog in het begin van de jaren tachtig. Maar de aard van gronden is niet gelijk verdeeld over alle sociale-huisvestingsmaatschappijen. Bovendien hebben opeenvolgende politieke beslissingen in verband met ruimtelijke ordening gevolgen gehad voor de bruikbaarheid en aansnijdbaarheid van deze gronden. Zeer belangrijk was de invoering van de gewestplannen in 1973. Er waren ook de gewijzigde interpretatie en aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden uit 1981, de goedgekeurde woonbehoeftestudies uit 1981, het bodemsaneringsdecreet uit 1995, de structuurplanning uit 1997, de vrij recente invoering van de watertoets, een mobiliteitsstudie en de afbakening van natuurgebieden.

De voorraad in woongebied wordt het meest aangewend. Dat is geen echte voorraad maar bijna een rollend fonds omdat men gronden gebruikt maar

tegelijkertijd ook gronden verwerft. De inventarisatie van de voorraad is bovendien ook enigszins vertekend omdat er al heel wat projecten zijn waar men conceptueel mee bezig is of die zelfs al geprogrammeerd zijn, terwijl die gronden pas uit de voorraad gehaald worden op het moment dat de bouwwerken gerealiseerd zijn. Als we de totaliteit van wat we in woongebied hebben, bekijken met een densiteit van 25 woningen per hectare – omdat hier weinig of geen infrastructuurvoorzieningen moeten afgetrokken worden – komen we tot een capaciteit van 11.600 te realiseren woningen. Met een gemiddelde productie van 2700 per jaar, is dat goed voor ongeveer vier jaar. Bovendien maken een aantal van deze gronden die gelegen zijn in woongebied, deel uit van een groter geheel, waar misschien al sociale huisvesting op gerealiseerd is en zijn er met de lokale besturen afspraken gemaakt om deze zone niet onmiddellijk volledig te ontwikkelen. Nu doen we alleen nog verwervingen voor onmiddellijk bruikbare gronden in een woonzone. In 2005 ging het om 60 hectare. Strategische grondverwervingen waren vorig jaar goed voor 9 hectare. Verder zijn er verwervingen van goede woningen waar grond aan gerelateerd is. In 2005 is er dus een kleine 70 hectare gronden verworven door de sociale-huisvestingssector. Uit de balans van grondvoorraad is vorig jaar 109 hectare verdwenen: 67 hectare via bebouwing voor huurwoningen, 23 hectare door overdracht naar het openbare domein, 19 hectare naar koopwoningen en kavels. De reservebalans is vorig jaar dus met 39 hectare gedaald.

Dat de Atlas die gronden definieert als aansnijdbaar op korte of lange termijn, geeft daarom nog geen zekerheid over de onmiddellijke ontwikkelbaarheid voor sociale woningbouw. Sociale-huisvestingsmaatschappijen met een gebrek aan voorraad in een onmiddellijk aansnijdbare woonzone, wijzen daarom op het belang van voorafgaande stedenbouwkundige studies, zodat er duidelijkheid ontstaat over de (modaliteiten van de) ontwikkelbaarheid van deze grond. Daarom lijkt het mij ook belangrijk dat ook de andere openbare grondvoorraad zou worden gavaloriseerd. Ik heb het hier over de gronden waarover momenteel nog geen uitspraak is gebeurd in het kader van de zogenaamde Atlas. In het kader van een gefaseerde ontwikkeling en in overleg met de lokale besturen moet immers hoe dan ook gekeken worden hoe deze gronden verder kunnen worden gevaloriseerd. Voor de gronden die als niet ontwikkelbaar werden bestempeld in de Atlas, moet eerst worden nagegaan of wel alle elementen volledig juist zijn. We hebben immers een aantal tegenstrijdigheden met

de realiteit vastgesteld: op sommige zogenaamd niet ontwikkelbare gronden is soms al wegeninfrastructuur aangelegd en staan er soms zelfs al vergunde woningen. Er zijn ook verschillende meningen mogelijk over de afweging van ruimtelijke belangen. Dat is soms het geval met gronden die aan gemeentegrenzen gelegen zijn: de ontwikkeling daarvan moet best bovengemeentelijk bekeken worden. Bij één grond hebben we een foutieve inschatting van de watertoets gemerkt. Ook ruiloperaties met andere overheden, zoals er een gebeurd is in Beigem-Vilvoorde, zijn belangrijk voor de zogenaamde niet ontwikkelbare gronden.

De grondvoorraad is het resultaat van vroegere doelgerichte publieke verwervingen. Die niet gebruiken zou leiden tot aanzienlijke financiële afboekingen bij de sociale-huisvestingsactoren. Berekend aan 37,5 euro per vierkante meter, gaat het hier om een reële waarde van 127,5 miljoen euro. Als men de grondvoorraad op peil wil houden, zou men bij de overheid moeten aankloppen voor gesubsidieerde grondverwerving.

Hoe probeert de sociale huisvesting betaalbare gronden aan te bieden? Dat gebeurt, in afnemende orde van belangrijkheid, via sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Verwervingen gebeuren aan of onder schattingsprijs. De schatting gebeurt op basis van een registratie door een ambtenaar of het aankoopcomité. Verwervingssubsidies, voornamelijk voor gronden die men verwerft in een woonzone, bedragen gemiddeld ongeveer 50 percent van de totale verwervingsprijs. Die zijn onontbeerlijk geworden om betaalbare sociale huisvesting te kunnen aanbieden. De overdrachtprijs bij gesubsidieerde verwervingen is de zuivere kostprijs verhoogd met een forfaitaire werkingskost voor de vennootschappen. De subsidie komt dus steeds de klanten en niet de sociale huisvester ten goede. Wanneer de gronden verworven zijn zonder subsidie, bedraagt de verkoopprijs maximum 75 percent van de marktwaarde voor de grond bij koopwoningen en 85 percent van de marktwaarde voor de sociale kavels, maar het gaat wel altijd minimaal om de kostprijs van de verwerving.

Er worden ook heel wat inspanningen geleverd inzake de manier van bouwen. Het aandeel van appartementen in de huursector neemt toe en de appartementen worden kleiner. Er worden ook appartementen in de koopsector geïntroduceerd. De densiteiten worden verhoogd. Bij individuele woningen overschrijden de

percelen zeker niet de vier are. Er wordt ook gezocht naar nieuwe en creatieve ontwerpen. Ik denk hier aan de door minister Keulen gepatroneerde wedstrijd ‘Huisvesting Herbekeken’, waarvan de laureaten al bij meerdere vennootschappen projecten aan het ontwerpen zijn die binnenkort zullen kunnen worden gerealiseerd. Ik denk ook aan samenwerkingsprojecten met een tweede partij die de grond inbrengt. Dat gebeurt met gemeenten, OCMW's, en soms ook met welzijnsorganisaties, waarbij de huisvesting van doelgroepen wordt gerealiseerd. Erfpachtconstructies bij het gebruik van gronden in openbaar bezit reduceren de prijs van het grondaandeel in het geheel. Gronden worden ook geruild. Maar de sociale huisvesting kijkt niet alleen naar de grondprijs als een facet van overdracht naar particulieren voor sociale koopwoningen of voor kavels. Gelet op het aantal bestaansonzeker en lage inkomensgroepen, blijven we toch aandacht besteden aan de sociale huurwoningen, mede in het licht van de bestaande wachtlijsten.

Betaalbaarheid moeten we blijven nastreven, ook voor later. Als we nu zouden ‘braderen’ op gronden in openbaar bezit om er morgen geen meer te hebben, dan zou dat niet alleen kortzichtig zijn ten aanzien van de actuele woonbehoefte maar vooral ten aanzien van komende generaties. De overheid moet een ruimere tijdsdimensie hanteren. Ik blijf pleiten voor een vooruitziend openbaar verwervingsbeleid zoals dat in het verleden is gevoerd maar dat wel rekening houdt met de normen, regels en concepten van vandaag. Een aantal mogelijkheden kunnen daarbij helpen. Ik denk aan een verplicht aandeel van sociale huisvesting in grotere private ontwikkelingen. Maar dan moeten we wel nadenken over de definitie van het begrip volkswoningbouw: sociale huisvesting moet kijken naar prijs- en kwaliteitseisen, gekoppeld aan inkomen en eigendomsvoorwaarden van de toekomstige bewoners. Ook het opzetten van een ruilbeurs gericht op privéontwikkelaars, waarbij de sociale huisvestingsactoren delen van grotere grondgehelen te koop aanbieden, is een mogelijk denkspoor. De te trage procedure van schattingsverslagen moet bovendien doorbroken worden. Doordat sociale-huisvestingsmaatschappijen verplicht een beroep moeten doen op de registratiekantoren of de Comités tot Aankoop, die ook met andere grootschalige projecten bezig zijn, verliezen ze tijd en kunnen ze dus moeilijk op de markt spelen. Ze zouden een beroep moeten kunnen doen op erkende privé-schatters of notarissen. Er moet ook verder gebouwd worden op een aantal goede afspraken die we nu al hebben met de aankoopcomités rond het kenbaar maken van

publieke verkopen. Ik denk bijvoorbeeld aan de verkoop van rijkswachtkazernes. Het zou goed zijn om niet alleen naar de verkopen van de publieke overheden maar ook naar die van publieke overheidsbedrijven te kijken, zoals bijvoorbeeld de NMBS. Er zou ook een overheidsdatabank moeten gecreëerd worden van grond in het bezit van de overheden, met de instelling van een specifiek voorkooprecht tussen overheden.

Een aantal gemeenten hebben al een territoriaal inkooprecht ingevoerd in die zoneringen van hun gemeente waar ze een stedenbouwkundige vernieuwing willen organiseren. Ook dat kan stimulerend werken. De procedure van onteigening is in het verleden niet altijd op de meest geëigende manier gebruikt. Als ze toch wordt gehanteerd, moet er sneller duidelijkheid komen bij een aanvraag.

De heer Patrick Lachaert: Tijdens onze eerste hoorzitting bleek uit de statistieken dat ongeveer vijftig percent van wat als woonzone zou kunnen worden bestemd, in handen is van de overheid, en in belangrijke mate van de NMBS. U hebt er blijkbaar geen enkel zicht op waar die terreinen gelegen zijn. Volgens mij bestaat daar wel een inventaris van. De VHM zou toch de link moeten leggen met de andere overheden.

U pleit voor samenwerkingsprojecten waarbij de tweede partij de grondbreng verzekert, bijvoorbeeld de gemeente of het OCMW. Een deel van de gronden die in mijn gemeente Merelbeke verkaveld worden, wordt bestemd voor sociale doelen.

Een deel van de gronden die worden verkaveld, wordt bestemd voor sociale doelen. Aan de sociale huisvesting wordt dan telkens gevraagd of er interesse is. Telkens opnieuw wordt echter meegedeeld dat dat niet het geval is, omdat er onvoldoende middelen zouden zijn, of omdat het niet zou behoren tot de taak van de huisvestingsmaatschappij. De vraag rijst dan ook of aan de verkavelaar kan gevraagd worden of een deel sociaal kan ontwikkeld worden.

Er zijn dan verschillende mogelijkheden. De gemeente of het OCMW kan de gronden overkopen. Voor middelgrote en kleine gemeenten zijn er hiervoor onvoldoende middelen voorhanden.

In mijn gemeente is er een afdeling sociale huisvesting met vier personeelsleden. Zij zorgen ervoor dat de gronden bestemd worden voor sociale doeleinden.

Het probleem rijst welke criteria gehanteerd worden voor de toewijzing.

Ik heb het gevoel dat de bal naar een tweede partij wordt gegooid, terwijl deze partij de sector voor de feiten stelt. De sector heeft er echter geen antwoord op.

Mevrouw Joke Schauvliege: Ik stel vast dat 127 miljoen euro overheidsgeld in woninguitbreidingsgebieden is geïnvesteerd, die volgens de Atlas niet kunnen worden ontwikkeld. Dat is opmerkelijk. In het regeerakkoord staat dat de percelen in woonuitbreidingsgebieden die in handen zijn van sociale-huisvestingsmaatschappijen zouden moeten kunnen worden aangesneden.

De heer Lyben heeft gewezen op de mogelijkheid van grondruil indien in een private verkaveling de verplichting zou worden opgelegd dat een bepaald percentage van de kavels een sociale bestemming zou krijgen. Gronden die in handen zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij zouden in private handen kunnen worden gegeven voor ontwikkeling. Is dit reeds gebeurd? Zo ja: werkt het goed? Gelooft de heer Lyben in deze piste?

De heer Pieter Huybrechts: Wat zullen volgens de heer Lyben de gevolgen zijn van de vergrijzing op de huisvesting en de toenemende behoefte aan betaalbare bouwgronden?

De heer Rudi Daems: De cijfers die de heer Lyben hanteert verschillen van de cijfers van de heer Dillen van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB). Klopt dit? Of is het een kwestie van interpretatie?

De heer Lyben stelt terecht de vraag wat een sociale woning is. Enerzijds is er een ruimtelijke en anderzijds een sociale component. De vertegenwoordiger van de vastgoedsector heeft de vorige keer geklaagd dat de definitie van het begrip 'sociale woning' niet sluitend is. Hoe zou de VHM dit begrip definiëren?

Welke rol ziet de heer Lyben voor de sociale-huisvestingsmaatschappijen om mee te werken aan alternatieve woonvormen die erop gericht zijn om problemen met de vergrijzing op te vangen, maar ook om ruimte te besparen.

De heer Karlos Callens: De prijzen zullen dalen wanneer het aanbod wordt verhoogd. Er moet een woonbehoeftestudie worden opgesteld telkens een gemeente een aantal hectaren gronden wil aansnij-

den. Ik heb het zelf moeilijk met deze studies. Wat vindt de heer Lyben ervan?

De heer Patrick Lachaert: De woonbehoeftestudie betreft eerder een probleem van ruimtelijke ordening dan van sociale huisvesting.

De heer Hubert Lyben: Ik betreur de vaststelling van de voorzitter in verband met de samenwerking met een sociale-huisvestingsmaatschappij. Een sociale-huisvestingsmaatschappij moet haar verantwoordelijkheid nemen.

De Patrick Lachaert: Het betreft een structureel probleem. Ik kan aan de hand van diverse documenten bewijzen dat de sector er niet klaar voor is. Indien alle Vlaamse gemeenten in de bindende bepalingen van hun ruimtelijk structuurplan zouden laten weten dat 20 percent sociaal moet zijn, en dit zouden aanbieden aan de sociale-huisvestingssector, dan zouden alle mussen doodvallen.

De heer Hubert Lyben: Het bedrag van 127 miljoen euro betreft de huidige waarde van de gronden. De gronden werden vroeger soms aan lagere prijzen verworven. Indien men deze gronden moet afstoten, dan zal er uiteraard wel een restwaarde overblijven.

Er bestaan al voorbeelden van grondruil. De Vlaamse Wooncode zorgt wel voor beperkingen. Bij een meerkost is er geen sprake van ruil, maar wel van verkoop, zodat een openbare verkoop noodzakelijk is.

De vergrijzing moet een effect hebben op het aanbod van de sociale-huisvestingssector, voornamelijk op het vlak van de grootte en de aangepastheid van de woningen. Zeker bij een samenwerking met welzijnsvoorzieningen, rijst het probleem dat de huidige reglementering een doelgroepbenadering moeilijk maakt. Dit is zeker het geval voor wat betreft de SBR-subsidiëring (subsidies bouw en renovatie). Bij investeringen die lopen over het investeringsprogramma van de VHM is er meer ruimte. Er is nood aan verdere afspraken tussen Wonen en Welzijn.

Ik heb me gebaseerd op onze inventaris van onze eigen gronden. De 1450 hectare kan 70 of 80 hectare meer worden voor de gronden die nog niet overgedragen zijn aan de lokale besturen, maar die openbaar domein omvatten.

De heer Dillen van de VCB zou het hebben gehad over gronden die in het bezit zijn van andere open-

bare besturen, zoals OCMW's en kerkfabrieken. Dit leidt tot een geheel andere inventaris.

De heer Rudi Daems: Ik las in jullie tijdschrift als titel: 'VCB manipuleert de cijfers van de grondvoorraden'.

Minister Marino Keulen: Dit debat is nogal vreemd. De heer Lyben is leidend ambtenaar van de VHM. Het gaat hier voor een stuk ook om politieke verantwoordelijkheid.

Bovendien is de sector nogal apart georganiseerd, met allerhande autonome maatschappijen. Er zijn 98 sociale-huisvestingsmaatschappijen in de huursector en 17 in de koopsector. Deze maatschappijen zijn allen autonoom, met een eigen raad van bestuur en een eigen beleid. We komen vaak alleen tussen als projecten moeten gesubsidieerd worden of als bij de toewijzing van projecten zaken niet correct zouden verlopen. Het betreft dus geen ministerie met lineaire gezagsstructuren. Het is van belang om dit steeds voor ogen te houden.

Wat een sociale woning is wordt volledig bepaald door de aanbodverstrekker. Wanneer de woning wordt gebouwd door een huisvestingsmaatschappij, door een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds, is er sprake van een sociale woning. Het begrip is dus wel degelijk voldoende duidelijk.

Ik begrijp dat dit vanuit een bepaalde hoek op de korrel wordt genomen. Waarom zou immers een andere partij, zoals een private ontwikkelaar, geen sociale woning kunnen bouwen? Dit betreft een fundamentele discussie, die we moeten durven voeren. Daarbij moet men telkens oog hebben voor prijs en kwaliteit.

Hoe zit het met de afstemming op specifieke doelgroepen? De toewijzing gebeurt op basis van een aantal strakke criteria. Er wordt een woning toegevoegd in functie van woonbehoefte. De kandidaat mag geen eigen woning hebben. Er wordt rekening gehouden met de volgorde van inschrijving. Een en ander wordt nauwgezet bewaakt door de regeringscommissarissen.

Dit maakt het moeilijk om specifieke maatregelen te nemen voor bijvoorbeeld personen met een handicap of 65-plussers. Toch wordt met deze doelgroepen rekening gehouden. Zo wordt geprobeerd om de gelijkvloerse en de eerste verdieping van appartementsgebouwen vrij te houden voor deze doelgroepen.

Er worden specifieke activiteiten ontwikkeld, de zogenaamde ADL's (Activiteiten Dagelijks Leven) voor wie begeleiding nodig heeft.

Er wordt bovendien ook kleiner gebouwd. Vroeger was een sociale woning meestal de start van huisvesting voor het doorsnee werkmansgezin. Er werden woningen gebouwd met tot vier of vijf slaapkamers. Vandaag is het profiel van de doelgroep heel anders: het gaat om personen met een vervangingsinkomen. Voor een groot deel betreft het oudere personen of kleine gezinnen.

Er wordt dus rekening gehouden met de maatschappelijke context, namelijk met de vergrijzing, het voorkomen van kleinere gezinnen en van eenoudergezinnen. Een groot deel van het publiek zijn alleenstaande moeders met kinderen.

De heer Lyben heeft terecht aangegeven dat de zogenaamde verloren gronden vaak een gevolg zijn van gebeurtenissen die zich post factum hebben voorgedaan, bijvoorbeeld als gevolg van een watertoets, bodemsanering, of om andere maatschappelijk verantwoorde redenen. De taxatie gebeurt tegen de huidige waarde. De sector handelt wel degelijk op een verantwoorde wijze.

De heer Hubert Lyben: De heer Daems had nog een vraag gesteld over onze rol bij alternatieve woonvormen. We zijn daarmee intussen reeds ongeveer vier jaar bezig. We leggen veel meer contacten met architectuurscholen. In de opleiding van architecten komt het ontwerpen in functie van sociale huisvesting aan bod. Er worden talrijke workshops georganiseerd tijdens de laatste jaren van de opleiding, die hierop betrekking hebben.

Onder de auspiciën van de minister werd de wedstrijd 'Huisvesting herbekeken' georganiseerd. Er wordt nu een tweede wedstrijd gestart. De nadruk ligt op nieuwe woonvormen, een hogere densiteit en het verkennen van mogelijkheden. Het is van belang dat dit zich niet beperkt tot conceptuele studies. In een aantal gevallen hebben we de jonge architecten kunnen laten deelnemen aan wedstrijden die binnen de sector werden georganiseerd. Sommige van deze architecten zijn nu al bezig met concrete projecten.

Voor wat betreft woonvormen zoals kangoeroewoningen, leggen wij de nadruk op een aantal aangepaste woningen en de aanpasbaarheid van woningen in functie van het ouder worden van de bewoners.

In een aantal gemeenten en regio's in Vlaanderen neemt de gesloten bevolkingsprognose een aantal verschuivingen in de vraag niet mee. Er zullen verschillen zijn naargelang er meer woningdruk bestaat.

De structuurplannen maken een onderscheid tussen dorpen met centrumfunctie, met een lokale functie en zonder deze functies. De ruimtelijke ordening zorgt zo voor een rem voor wat betreft de vlotte aansnijdbaarheid van bepaalde gronden.

2. Toelichting door mevrouw Lieve Reenaers en de heer Filiep Loosveldt (VLACORO)

Mevrouw Lieve Reenaers, secretaris VLACORO (Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening): VLACORO omvat het brede maatschappelijke middenveld. VLACORO telt 26 leden, waaronder vertegenwoordigers van de vakbonden, de werkgevers, Bond Beter Leefmilieu, Natuurpunt, de Boerenbond, Algemeen Boerensyndicaat, Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, VVSG, VVP, de Hoge Bosraad, de universiteiten van Gent en Leuven en ongeveer tien ambtenaren uit verschillende sectoren, namelijk Ruimtelijke Ordening, Leefmilieu, Landbouw, Economie, Toerisme, Huisvesting, Cultuur en Infrastructuur.

De Vlaamse Regering stelt de commissie elke vijf jaar opnieuw samen. De nieuwe voorzitter is de heer Filiep Loosveldt. De huidige commissie is samengesteld in juli 2005.

Ondanks de zeer ruime samenstelling van VLACORO, wil ik de aandacht erop vestigen dat alle adviezen in consensus worden genomen. De voorzitter zal een aantal adviezen die VLACORO in het verleden heeft geformuleerd over dit onderwerp, toelichten.

De heer Filiep Loosveldt, voorzitter VLACORO: VLACORO heeft zich in het verleden al verschillende malen gebogen over het probleem van de doorwerking van de definitie van 'sociale woning' in de Vlaamse Wooncode naar de ruimtelijke ordening.

Zoals de minister terecht heeft opgemerkt, bepaalt de aanbodverstrekker of een woning sociaal is volgens de Vlaamse Wooncode. Deze aanbodverstrekkers worden limitatief opgesomd in de Vlaamse Wooncode. De vraag rijst of een en ander op een eenzijdig bindende wijze vertaald kan worden naar het domein

van de ruimtelijke ordening, via ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen of vergunningen. VLACORO werd hiermee herhaaldelijk geconfronteerd bij haar advies over bezwaren bij bijvoorbeeld gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Kan het begrip 'sociale woning', zoals gedefinieerd in de Wooncode, gehanteerd worden als typologie in de ruimtelijke planning? Het antwoord daarop is negatief. De redenen daarvoor zijn de volgende.

In de parlementaire voorbereiding bij het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, wordt in de memorie van toelichting uitdrukkelijk aangegeven dat de ruimtelijke ordening geen uitspraken doet over aangelegenheden die niet ruimtebepalend zijn, en die behoren tot de bevoegdheid van de sectoren. De definitie van 'sociale woning' in de Vlaamse Wooncode is instellingsgericht, en niet ruimtebepalend.

Ik verwijs bovendien naar het arrest-Albrecht van de Raad van State uit 2001. Het betrof een zaak waarin gronden werden voorbehouden voor overheidsinitiatief. De Raad van State heeft vastgesteld dat dit soort voorschriften in het kader van de ruimtelijke ordening niet mogelijk zijn. Het betreft hier immers geen beperking op het eigendomsrecht, maar een aantasting van de handelingsbekwaamheid van de private eigenaar en dit kan niet.

De Raad van State heeft tien jaar tevoren in het arrest-De Brabander over de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden ook reeds gesteld dat private groepswoningbouw niet kan uitgesloten worden.

In artikel 54 van het decreet staat bovendien ook dat de stedenbouwkundige verordeningen voorschriften moeten bevatten van stedenbouwkundige aard. Dat is gewoon een vertaling van de parlementaire voorbereidingen.

In het tijdschrift voor Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw onderzoekt Filip Depreter in 2003 de toegelaten lasten en voorwaarden in het vergunningenbeleid. Daaruit blijkt dat de bepaling in een verkavelingsvergunning dat een bepaald aantal kavels voor sociale woningbouw bestemd moeten worden, niet als een toegelaten last in de ruimtelijke ordening beschouwd wordt.

Ook uitgangspunt 8 van de beleidsnota Ruimtelijke Ordening 2004-2009, goedgekeurd door het Vlaams Parlement, met als onderwerp 'doelstellingen en

niet instellingen staan centraal', verwijst naar de rechtspraak van de Raad van State. Ik citeer: "In de praktijk staan er in bestemmingsvoorschriften en structuurplannen voorschriften die het privé-initiatief volledig uitsluiten. Woonreservegebieden en regionale bedrijventerreinen met openbaar karakter zijn gebieden die enkel via openbaar initiatief kunnen gerealiseerd worden. Volgens de Raad van State zijn dergelijke voorschriften onwettig omdat ze raken aan de handelingsbekwaamheid van de burgers. Verschillende bestemmingsplannen, BPA's en RUP's bevatten in die zin eveneens soms verorderende bestemmingsvoorschriften waarbij enkel de bouw van sociale huur- of koopwoningen in de zin van de Wooncode mogelijk is." In de beleidsnota staat dus uitdrukkelijk dat doelstellingen en niet instellingen centraal moeten staan.

Uiteindelijk heeft VLACORO dat ook in haar advies zo gesteld: "De commissie herinnert eraan dat in de memorie van toelichting bij het decreet uitdrukkelijk is gesteld dat de ruimtelijke ordening geen uitspraak doet over onderwerpen die niet ruimtelijk bepalend zijn en behoren tot de bevoegdheid van de sectoren. In die zin heeft de commissie er reeds eerder op gewezen dat de regelgeving inzake ruimtelijke ordening zelf geen invulling kan geven aan het sociaal woonbeleid. Dat behoort toe aan de sector van het woonbeleid, zoals vastgesteld in de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten."

De vorige VLACORO heeft advies uitgebracht over het gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan houdende de afbakening van het grootstedelijke gebied Gent. Een van de bezwaarindieners stelde dat een percentage sociale woningen als verordenend voorschrift moest worden ingeschreven in het plan. Dat bezwaar is verworpen op basis van voornoemde argumentatie: dat hoort toe aan de sector van het woonbeleid. Via de ruimtelijke ordening kan men wel een gedifferentieerd woonaanbod garanderen door het opleggen van diverse woontypologieën die ruimtelijk bepalend zijn. In het ruimtelijke ordeningsbeleid kan een percentage sociale woningen echter niet bindend opgelegd worden.

Een tweede advies heeft betrekking op het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaal stedelijke gebied Kortrijk. Ook daar werd gevraagd om in de bindende bepalingen bepaalde bestemmingen vast te leggen met percentages sociale woningen. VLACORO heeft een omstandig advies gegeven, dat aansluit bij de parlementaire

voorbereiding, de rechtspraak van de Raad van State, de rechtsleer en de beleidsnota van de minister.

Op provinciaal niveau doet de VLACORO geen uitspraak over provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. De VLACORO heeft zich wel kunnen uitspreken over het provinciale ruimtelijke structuurplan van Oost-Vlaanderen. Die provincie had een norm bepaald waardoor bij de ontwikkeling van 1 hectare grond minstens 25 percent moest worden bestemd voor sociale huur- of koopwoningen. De VLACORO heeft opnieuw geadviseerd dat dergelijke bepaling in de ruimtelijke ordening onmogelijk was. Het Vlaamse goedkeuringsbesluit heeft het structuurplan goedgekeurd maar de betwiste bepaling niet.

Voor West-Vlaanderen heeft VLACORO geen advies gegeven, nochtans stond er een analoge 25 percent-regel in. VLACORO was op dat moment nog niet samengesteld. Onrechtstreeks heeft de VLACORO bij de afbakening van het regionale stedelijke gebied Kortrijk wel advies gegeven. VLACORO heeft opnieuw gewezen op voornoemd bezwaar. Dat kwam ook in het geval van Vlaams-Brabant terug.

Ik focus op dat aspect omdat het belangrijk is in de discussie. Er zijn twee oplossingen: ofwel stelt men de uitgangspunten van de ruimtelijke ordening in vraag en laat men de sectoren inbeuken in de ruimtelijke ordening, ofwel past men de instellingsgerichte definitie aan. Zelfs in de beginfase van haar bestaan zegt VLACORO in adviezen dat zij begrip heeft voor een sociaal beleid maar vragen heeft bij de instellingsgerichte definitie en moeite heeft om dat te vertalen naar de ruimtelijke ordening.

In sommige gevallen ontstaan er allerhande misbruiken om dat knelpunt te omzeilen. Het knelpunt bestaat en moet vooral opgelost worden door het beleidsdomein Wonen onder meer door de definitie van 'sociaal' aan te pakken. Maar ook de ruimtelijke ordening zou iets meer faciliterend kunnen zijn om een correcte typologie duidelijk te vertalen meer ook in consensus, in contractplanologie en dus in overleg met de initiatiefnemers, zij het publiek of privaat. VLACORO beveelt aan dat er stappen ondernomen worden om het probleem op te lossen.

Via een heleboel typologievoorschriften die ruimtelijk bepalend zijn, kunnen een heleboel aspecten geregeld worden, bijvoorbeeld een-, twee- of driegevelwoningen, meergezinswoningen, kavelgroottes en -breedtes.

In de ruimtelijke ordening is er momenteel weinig dialoog mogelijk tussen een persoon die een plan wenst te ontwikkelen en de overheid die het moet goedkeuren. Er is een aanvraag, een openbaar onderzoek met bezwaarmogelijkheid en dan wordt het plan al dan niet goedgekeurd. Er is weinig ruimte voor onderhandeling. Ik vind het belangrijk om meer ruimte te bieden voor onderhandelingen. Dat is een persoonlijke bedenking en geen advies van VLACORO.

VLACORO heeft ook vastgesteld dat heel wat structuurplannen, vooral gemeentelijke, bepalen dat woonuitbreidingsgebieden niet tot het juridische aanbod behoren. VLACORO heeft dat betwist want de woonuitbreidingsgebieden zijn op basis van het inrichtingsbesluit onmiddellijk aansnijdbaar voor groepswoningbouw, zolang de overheid niet over de ordening heeft beslist. VLACORO vraagt de overheid, het parlement of de regering, een duidelijke uitspraak die rechtszekerheid biedt. Het Waalse Gewest heeft dat probleem met de woonuitbreidingsgebieden op een andere manier opgelost, namelijk via wetgeving. Ik weet niet of dat een goede oplossing is want ik heb begrepen dat er ook in Wallonië heel wat problemen zijn en heel wat rechtsgedingen aanhangig gemaakt worden.

Een ander aspect handelt over de instrumenten. Ik heb gekeken naar de vorige debatten en de resoluties over voorkeuren en heffingen op onbebouwde percelen. Ik vind persoonlijk voor een overheid belangrijk dat ze een duidelijke visie heeft als ze bepaalde instrumenten, en zeker fiscale, inzet voor een grondenbeleid. Die visie moet op alle niveaus overeenstemmen. Dat betekent dat er natuurlijk eerst een visie moet zijn alvorens een instrument operationeel te maken. Het is niet goed om de kar voor het paard te spannen en eerst een instrument in te voeren vooraleer er ook in de provincie maar vooral in de gemeente een visie is over wat het aanbod en de behoeften zijn. Soms zijn er nogal wat problemen om daar een precies zicht op te hebben en dan zeker om een algemeen en coherent beleid te voeren. Men focust nu veel meer op de inzet van instrumenten zonder een gefundeerde visie op basis van concreet cijfermateriaal dat trouwens in veel gevallen gewoon afwezig is. Dat is een belangrijk aspect.

Wat de voorkeuren betreft, heb ik begrepen dat er een voorontwerp van decreet over de harmonisatie van de voorkeuren ter bespreking ligt in de commissie. VLACORO heeft dienaangaande, in het kader van de afbakening van het stedelijke gebied

Kortrijk, het standpunt ingenomen dat wie ruimtelijk initiatief neemt niet belangrijk is maar wel dat de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd wordt. Dat kan het best gebeuren als meerdere spelers in concurrentie de ruimte kunnen ontwikkelen. In die zin is een voorkeurenrecht van één speler een blokkering.

Voor de voorkeurenrechten moeten een aantal aspecten geharmoniseerd worden. Het is eveneens belangrijk dat voorkeurenrechten gemotiveerd worden. Dat geldt trouwens voor alle eenzijdige overheidsbeslissingen die bij de Raad van State aanvechtbaar zijn. Niet alleen moeten de redenen waarom voorkeurenrechten toegekend worden duidelijk zijn, ook de begunstigde moet motiveren waarom hij precies behoefte heeft aan dat voorkeurenrecht. Voorkeurenrechten moeten meer en meer op perceelsniveau afgebakend worden. Zo kan de eigenaar bepalen of zijn perceel getroffen wordt door een voorkeurenrecht. Als de afbakening bijvoorbeeld op een schaal 1:10.000 gebeurt, zijn de grenzen ervan niet duidelijk. Deze opmerkingen zijn persoonlijke bedenkingen van de voorzitter.

Zoals gezegd moet er omzichtig omgesprongen worden met de heffing op de onbebouwde percelen. Dat moet passen in een beleidsvisie. Als die visie ontbreekt omdat de gemeente bijvoorbeeld geen structuurplan, geen woonbeleidsplan of inventaris van de onbebouwde gebieden of de niet-uitgeruste binnengebieden heeft, is het absurd dat de gemeente, of erger nog de provincie of het gewest, onmiddellijk zware heffingen invoert. Het leidt trouwens geen twijfel dat de eindconsument uiteindelijk het gelag betaalt. Hoe ondoordacht en hoe groter de heffing, hoe zwaarder de uiteindelijke prijs. Het doel van betaalbare bouwgronden wordt zo in gevaar gebracht. Ook dit is een persoonlijke bedenking van de voorzitter.

De heer Karlos Callens: Zelfs als de woonbehoeftestudie uitmaakt dat er geen woningen nodig zijn, is groepswoningbouw in uitbreidingsgebied altijd mogelijk. Klopt dat?

De heer Filiep Loosveldt: Juridisch kan men vragen stellen bij het feit dat er woonbehoeftestudies nodig zijn voor de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden. Woonuitbreidingsgebieden zijn immers bestemmingsvoorschriften die voorkomen op de gewestplannen. Het inrichtingsbesluit is dus van toepassing. Daarin is geen sprake van woonuitbreidingsgebieden. Dat is lang geleden geregeld in circulaire die nu en dan worden aangepast. In de gelijkaardige Waalse regeling is er een circulaire vernietigd. Veror-

deningen moeten immers niet bij circulaire maar wel bij verordenend besluit gebeuren. Strikt juridisch kan men dus zeggen dat woonbehoeftestudies voor de aansnijding van woonuitbreidingsgebied niet nodig zijn voor groepswoningbouw. In het inrichtingsbesluit staat immers dat woonuitbreidingsgebieden aansnijdbaar zijn voor groepswoningbouw zolang over de ordening van het gebied niet beslist is. Dat betekent dat er dus geen individuele woningbouw kan toegelaten worden maar wel groepswoningbouw. Het is momenteel niet verordenend bepaald dat er een woonbehoeftestudie aan gekoppeld moet worden.

De heer Karlos Callens: Die uitspraak heeft belangrijke consequenties.

Minister Dirk Van Mechelen: Bij het aansnijden van de meeste woonuitbreidingsgebieden is een wegencracé nodig waarbij er wel sturend opgetreden wordt.

De heer Bart Martens: De spreker heeft gezegd dat noch in de stedenbouwkundige voorschriften, noch in de stedenbouwkundige verordeningen of in beslissingen over ruimtelijke uitvoeringsplannen criteria of voorwaarden kunnen opgenomen worden die niet ruimtelijk bepalend zijn. De spreker baseert zich daarvoor op de voorbereidende parlementaire werkzaamheden van het decreet over de ruimtelijke ordening. Is het maatschappelijke wenselijk om dergelijke stringente bepalingen te hanteren? Het ruimtelijke beleid evolueert immers ook naar een soort geïntegreerd gebiedsgericht beleid waarbij er niet alleen multilevel en multiactor – de verschillende maatschappelijke actoren en besturen, overheidsniveaus – maar ook multisectoraal gedacht wordt. Juist daarom denk ik dat stedenbouwkundige verordeningen en voorschriften wel degelijk bepalingen zouden moeten opnemen die strikt genomen misschien niet direct een aantoonbare ruimtelijke impact hebben maar toch van belang zijn voor de ontwikkeling van andere sectoren.

Zo is er onder meer de stedenbouwkundige verordening over de berging en het hergebruik van hemelwater. Strikt genomen heeft dat evenmin ruimtelijke impact en is dat dus onmogelijk. Dergelijke beslissingen worden genomen door de Vlaamse Regering met alle ministers, bevoegd voor alle beleidsdomeinen. Strikt juridisch is de interpretatie juist maar vanuit maatschappelijk oogpunt is het niet opportuun om die lijn te blijven aanhouden.

De heer Filiep Loosveldt: Ik geef de opinie van de volledige VLACORO die het maatschappelijke mid-

denveld volledig vertegenwoordigt. De VLACORO is in het leven geroepen precies om een advies te krijgen van dat maatschappelijke middenveld. Zij wijst erop dat van de definitie van ‘sociale woning’ in de Vlaamse Wooncode louter en alleen instellingsgericht is en niet kan vertaald worden in het beleidsdomein van de ruimtelijke ordening. Daarvoor heeft de commissie zich gebaseerd op onder andere de parlementaire voorbereiding en de rechtspraak van de Raad van State.

Sociale of betaalbaarheidvoorwaarden moeten opgelegd worden door het beleidsdomein van het Wonen. De instellingsgerichte definitie daar zou beter aangepast worden in plaats van de ruimtelijke ordening op te zadelen met taken die tot de sector van het woonbeleid behoren. De taak van de ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in de beleidsnota van de minister, is de ruimteaanspraken van de verschillende sectoren tegen elkaar afwegen en kijken in welke mate een en ander inpasbaar is. De architectuur van de ruimtelijke ordening is belangrijk. Zelf sectorale bepalingen in de ruimtelijke ordening vastleggen die niet ruimtelijk bepalend zijn, is een brug te ver en in ieder geval onwettig als hierdoor bovendien de handelingsbekwaamheid van de private eigenaars wordt uitgesloten.

De heer Bart Martens: Het voorgaande is belangrijk voor stedenbouwkundige voorschriften of verordeningen maar geldt het ook voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, waar er een opportuïteitsbeoordeling gemaakt wordt die rekening houdt met meer criteria dan alleen ruimtebepalende. Ik heb de afwegingsboom van de Atlas nu niet voor mij, maar het staat me toch voor dat er andere criteria dan alleen ruimtelijke opgenomen zijn: ligging, vogel- of habitatrichtlijngebied, VEN enzovoort. Niets weerhoudt ons ervan om daar toch ook een aantal sociale criteria aan toe te voegen, los van de instelling die de doelstelling moet realiseren.

De heer Filiep Loosveldt: Vanuit de ruimtelijke ordening hebben enkel de gewestplanvoorschriften verordenende waarde voor wat de aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden betreft. Dat betekent dat, zolang de overheid er niet over heeft beslist middels BPA of RUP, de woonuitbreidingsgebieden onmiddellijk aansnijdbaar zijn voor groepswoningbouw. Ook inzake de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kunnen bepaalde aspecten meespelen, maar deze moeten natuurlijk ook ruimtelijk bepalend zijn. Via het sectoraal woonbeleid, bijvoorbeeld van de gemeente, kunnen er daarenboven bepaalde zuiver

sectorale zaken verwezenlijkt worden als het goed gekoppeld en coherent is met het beleidsdomein van de Ruimtelijke Ordening. Het is daarom wenselijk om meer en meer te pleiten voor contractplanologie en overleg en consensus met de initiatiefnemer. Dit alles veronderstelt natuurlijk dat de initiatiefnemer handelsbekwaam is. Als de definitie van ‘sociale woning’ in de Vlaamse Wooncode stelt dat sociale woningen enkel door de limitatief opgesomde publieke instellingen kunnen worden aangeboden en niet door zuiver private initiatiefnemers, heeft het geen zin om met hen te overleggen.

De heer Rudi Daems: Wat is een visie volgens de heer Loosveldt? Volstaat een gemeentelijk of Vlaams structuurplan niet als basis voor een visie of zelfs voor de inzet van instrumenten? De spreker koppelt de twee aspecten terecht. Als een gemeente bepaalde gebieden wil ontwikkelen en andere niet of in een latere fase, dan kan ze daar toch perfect fiscale instrumenten, lees een eventueel gedifferentieerde heffing op onbebouwde percelen, inzetten?

De centrale vraag van de hoorzitting was: “Op welke manier kunnen we er samen voor zorgen dat een deel van de voorraad bouwgronden die momenteel op een of andere manier gebetonneerd zijn, opnieuw op de markt komt?” Daarmee bedoel ik dan vooral de gronden die in de woongebieden liggen. Welke manieren, behoudens voorkooprecht en speculatieheffing, ziet VLACORO om die voorraad op de markt te brengen? Ik neem aan dat de spreker hier niet altijd de mening van alle leden van de VLACORO vertegenwoordigt.

De heer Filiep Loosveldt: Ik benadruk nogmaals dat de adviezen geciteerd in de nota uitgaan van de VLACORO. De nota is toegelicht op de algemene vergadering van 18 april 2006. De leden hebben dat document trouwens, zoals vastgelegd in het huishoudelijke reglement, twintig dagen op voorhand gekregen. De meeste adviezen zijn trouwens eigenlijk van de vorige VLACORO. De nieuwe commissie is maar vanaf augustus 2005 operationeel.

Naar welke teksten verwijst de heer Daems?

Volgens mij is er maar sprake van een efficiënte visie als er voldoende cijfermateriaal voorhanden is, zoniet is de visie ongefundeerd. Als de overheid sturend wil optreden op de vastgoedmarkt, moet ze eerst de parameters en de criteria kennen. Een algemene visie is gebaseerd op cijfers en sommige gemeenten beschikken nog niet over een inventaris van de onbebouwde

percelen en de niet-uitgeruste gronden. Een structuurplan is een beleidsdocument met de krijtlijnen, ook dat moet gebaseerd worden op concrete cijfers. Heel wat gemeenten zijn niet in staat om basismateriaal voor een visie te verzamelen. Ten gevolge van de liberalisering van de elektriciteitsmarkt en heel wat andere aspecten hebben de gemeenten minder inkomsten. Het is evident dat ze geneigd zijn om fiscale heffingen op grond in te voeren terwijl er niet echt een correcte visie is. Dat kan nefaste gevolgen hebben voor de grondprijzen omdat de ontwikkelaar de heffing doorrekent aan zijn klanten. De goede percelen worden dan nog duurder en dus laatst verkocht terwijl de slechtere percelen eerst worden aangeboden weliswaar tegen een hogere prijs. Vandaar het belang van een visie, gebaseerd op degelijk cijfermateriaal.

Het is belangrijk om eerst de gebetonneerde grondvoorraad in kaart te brengen. Welk deel ervan is aansnijdbaar? Is alles op de gewestplannen aansnijdbaar? De Atlas zegt dat er 18.000 hectare niet aangesneden zijn waarvan er 5000 hectare kan aangesneden worden, dus 13.000 hectare blijkbaar niet. De redenen daarvoor zijn divers. Soms overlappen de woongebieden met vogelrichtlijngebied, het gaat om ongeveer 2500 hectare. Nagaan of woongebieden overlappen met overstromingsgebieden is een goede maatregel, maar ook daardoor zullen allicht een aantal duizenden hectaren niet ontwikkeld kunnen worden.

De vraag is natuurlijk hoe dat gecompenseerd moet worden. Het RSV stelt immers dat de ruimteboekhouding voor wonen van 1991 tot 2007 – de planperiode – de 227.500 hectare, niet mag verminderen.

Door de afbakening van de stedelijke gebieden voert men in de buitengebieden daarenboven een strak beleid waardoor bijkomende woningen vooral in kerren toegestaan worden. Gezien de gewestplanvoorschriften, zullen heel wat gebieden niet langer kunnen ontwikkeld worden.

Bovendien is er in de Wooncode een onderdeel territoriale planning voorzien op basis waarvan woningbouwgebieden en woonvernieuwingengebieden in 1998 zijn afgebakend. Volgens de Wooncode wordt de bouw van nieuwe woningen daar gestimuleerd. Uit de vergelijking met het RSV blijkt soms dat ze gelegen zijn in gebieden die volgens de ruimtelijke ordening absoluut niet in aanmerking komen.

Voorts is er het probleem van de ruimtelijke structuurplannen die bepaalde woonuitbreidingsgebieden niet beschouwen als behorende tot het juridische aan-

bod en ze zogezegd ‘bevrozen’ of slechts aansnijden als er een zuiver woongebied geschrapt wordt. Die praktijken leiden ertoe dat het aanbod niet duidelijk is en dat er rechtsonzekerheid is.

Eerst en vooral moet er dus gekeken worden wat er effectief beschikbaar is. Die oefening heeft minister Van Mechelen gedaan. Het is positief om te bepalen welke woonuitbreidingsgebieden er effectief aansnijdbaar zijn. Voor de binnengebieden in de zuivere woongebieden zou men dezelfde oefening kunnen maken. Dan moet er gekeken worden hoe die gebieden best ontwikkeld kunnen worden. Dat zal moeten passen in een beleid waarbij de beleidsdomeinen Ruimtelijke Ordening en Wonen samenwerken. Er is dus nog wat werk aan de winkel. Ik denk dat niet alleen de beleidsdomeinen meer moeten samenwerken, maar ook dat er meer instrumenten moeten komen voor de ontwikkelaars, zij het dan publieke of privé, om de gebieden sneller te ontwikkelen. Een van de mogelijkheden is dat de eigenaar initiatiefnemer is voor het samenroepen van een plenaire vergadering: het moet mogelijk zijn om een plenaire vergadering bijeen te roepen over een bepaald plan zodat de verschillende adviesinstanties samen kunnen oordelen of het project van de initiatiefnemer mogelijk is. Zo zou men niet moeten afwachten tot de overheid met beperkte middelen een plenaire vergadering moet samenroepen. Dat zou al een hele vooruitgang zijn.

In Wallonië is recent het Waals Wetboek voor ruimtelijke ordening gewijzigd. Daar is het niet langer nodig om, als de BPA's gedetailleerd genoeg zijn, aparte verkavelingsvergunningen af te leveren. Die administratieve rompslomp vertraagt de procedure immers met een half jaar. De afschaffing ervan is een oplossing om sneller gronden op de markt te brengen.

Een andere mogelijkheid is het stimuleren van groeps-woningbouw. Om woningen op plan te verkopen zijn er volgens sommigen een groeps-woningbouwvergunning en een verkavelingsvergunning nodig. Volgens andere notarissen is er enkel een groeps-woningbouwvergunning nodig en geen verkavelingsvergunning. Ook dat zou best uitgeklaard worden.

In Nederland is er een ruimte-voor-ruimteregeling. Om het mestoverschot te bestrijden, moeten varkens- en kippenstallen verwijderd worden. In de provincie Noord-Brabant krijgt men per 1000 m² gesloopte stalruimte recht om één bouwka-vel elders in te planten. Men maakt dus gebruik van maatregelen om de Europese Nitraatrichtlijn te halen. In plaats van de sloop te laten subsidiëren door de overheid, laat men

daar de markt spelen. Publieke of privé-initiatiefnemers of beide slopen op eigen kosten de stallen en krijgen in ruil recht op bouwka-vels op ruimtelijk verantwoorde plaatsen. Daarbij wordt rekening gehouden met de sociale dimensie.

III. GEDACHTEWISSELING MET MINISTER DIRK VAN MECHELEN EN MINISTER MARINO KEULEN

1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Minister Dirk Van Mechelen: Uit de verklaringen tijdens de hoorzitting van 9 maart is nogmaals gebleken dat de betaalbaarheid van het wonen, de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden en de effectieve realisatie van woningen het resultaat is van een complex samenspel van factoren. De overheid heeft dienaangaande een verantwoordelijkheid te vervullen, vanuit verschillende beleidsvelden. Zowel vanuit het woonbeleid, het economisch beleid, het financiële beleid als het beleid inzake ruimtelijke ordening. Als inleiding doe ik een greep uit de standpunten die aan bod gekomen zijn tijdens de hoorzitting.

Studies door het bureau Stadim, toegelicht door zaakvoerder, de heer Philippe Janssens, leren ons dat de vastgoedprijs mede wordt bepaald door koopkracht. Met de cijfers van 1993 en 2004 werd immers geïllustreerd dat de grondprijs een functie is van de financiële capaciteit, waarbij verschillende parameters een rol spelen. Daarbij blijkt het aandeel van de grondprijs in de totale kosten van een woningproject te zijn toegenomen.

Volgens de heer Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB), zou het in één keer op de markt brengen van de intussen via de Atlas vrijgegeven woonuitbreidingsgebieden een prijsdalingseffect kunnen hebben. Hij twijfelde echter of het realistisch is dat dit effectief zou geschieden. Het is inderdaad correct dat in functie van de effectieve ontwikkeling in veel gevallen bijvoorbeeld nog gemeentelijke beslissingen vereist zijn, als zijnde planinitiatief, verkaveling enzovoort. Ik wil daar aan toevoegen dat er ter zake uiteraard ook een initiatief van de eigenaar vereist is.

De uiteenzetting van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) legde de nadruk op het feit dat

onze grondprijzen nog relatief laag zijn ten opzichte van de prijzen die in het buitenland worden gehanteerd. Tevens werd benadrukt dat we, ten opzichte van het buitenland, een zeer hoog aantal eigenaars kennen. Meer dan 74 percent van de Vlamingen is immers eigenaar van de eigen woning. Hoopvol is bovendien dat het aantal eigenaars blijft stijgen, een evolutie die we als overheid moeten trachten te ondersteunen. Uit de cijfers blijkt immers dat men steeds jonger eigenaar wordt.

De bereikbaarheid van een eigen woning blijkt dus te verhogen. In de commissie werd geopperd dat men mogelijks eerst een kleinere woning betreft en daarna een grotere en nadien desgevallend opnieuw een kleinere. Dergelijk mechanisme is, bekeken vanuit het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, op zich natuurlijk zeker niet nadelig want het houdt in dat men in een specifieke levensfase een aan de bestaande behoefte aangepast type woning betreft. Logischerwijze impliceert dat dat we als overheid de mobiliteit van het vastgoed moeten blijven verzekeren. Ik kom hier zo dadelijk meer uitgebreid op terug.

Zowel de VCB als de BVS argumenteerden dat de woonbehoeften in het RSV werden onderschat. De vraag of er nu al dan niet een tekort is aan gronden, behoeft een genuanceerd antwoord, dat ik zo dadelijk zal toelichten. Feit is dat indien gezinnen bij een bevraging door de VCB antwoorden dat ze niet zo gemakkelijk en snel de gewenste grond of woning vinden, men daaruit volgens mij onmogelijk kan concluderen dat er algemeen gesteld ook een tekort is aan woningen of gronden. Ik verwijs wat dat betreft naar de stelling van de heer Philippe Janssens dat kandidaatbouwers of -eigenaars altijd eerst zo hoog mogelijk grijpen, wat mij volkomen logisch lijkt.

In de toelichting van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) werd ingegaan op de ervaringen van gemeentebesturen met diverse instrumenten. Her en der blijken er resultaten te zijn bereikt door onderhandelingen met verkavelaars en ontwikkelaars. Dat past in het debat over het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en de rol die Ruimtelijke Ordening daarin kan spelen. De VVSG benadrukte terecht dat een gemeentebestuur een belangrijke partner is. Het kan onderhandelen met verkavelaars of ontwikkelaars. De VVSG formuleerde tevens bedenkingen bij de slagkracht van een belasting op onbebouwde percelen. Nogal wat gemeenten hebben die belasting recentelijk afgeschaft.

De Gezinsbond verwacht wel heil van een belasting op onbebouwde percelen. Ze legde ook de nadruk op

een sociaal grondbeleid door de verschillende overheden. De Bond Beter Leefmilieu betwistte de stelling van VCB en BVS dat er een tekort zou zijn aan bouwgronden, en brak een lans voor het mobiliseren van de bouwgronden in de woonzones. Daarnaast werd gepleit voor een Vlaams en gemeentelijk grond- en pandenbeleid.

In eerste instantie rijst de vraag wat de overheid concreet kan doen. Het is erg belangrijk dat de overheid haar verantwoordelijkheid opneemt met betrekking tot de bereikbaarheid en de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen. Dat staat met zoveel woorden in het Vlaamse regeerakkoord. Daarentegen blijkt uit de hoorzitting dat we uitermate voorzichtig moeten zijn met het creëren van verwachtingen ten opzichte van het overheidsoptreden, bijvoorbeeld voor wat betreft de invloed van het overheidsoptreden op de prijs. Zoals gezegd, het overheidsoptreden omvat noodzakelijkerwijze ingrepen vanuit verschillende beleidsdomeinen.

Vanuit mijn bevoegdheid inzake Financiën en Begroting heb ik reeds diverse maatregelen genomen die de mobiliteit van het vastgoed hebben vergroot. Voor het overige is er zeker een gecombineerde verantwoordelijkheid vanuit de beleidsdomeinen Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid. Ruimtelijke Ordening moet de behoeften inschatten – zowel aan kavelgrootte als aan woningtypologie – en zorgen voor een daarop afgestemd aanbodbeleid, kwantitatief en kwalitatief. Woonbeleid daarentegen moet onder meer zorgen voor de bereikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen. Minister Keulen zal hier zo dadelijk nader op ingaan.

Uiteraard heeft niet alleen het Vlaamse niveau ter zake verantwoordelijkheden op te nemen, er zijn ook taken weggelegd voor gemeenten en provincies. In wat volgt wil ik op een aantal zaken dieper ingaan.

In eerste instantie lijkt het mij aangewezen nader in te gaan op het vanuit het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening gevoerde aanbodbeleid. Tijdens de hoorzitting werden daar nogal wat opmerkingen over gemaakt. Zoals de Bond Beter Leefmilieu terecht opmerkt, is er in Vlaanderen inderdaad nog een ruim aanbod aan bouwmogelijkheden voorhanden. Uit de meest recente tellingen en onderzoeken blijkt dat het afgerond gaat om meer dan 36.700 ha onbebouwde woonzone. Feit is evenwel dat betreffende gronden niet altijd even gunstig gelegen zijn. Bijvoorbeeld uit het oogpunt van het tegengaan van de woonlinten. Ik verwijs ter zake naar mijn antwoord verstrekt

op 26 januari 2006 op de interpellatie van mevrouw Vera Dua (*Hand. VI. Parl. 2005-06, C116*).

Daarnaast is er nog ruim 17.800 ha woonuitbreidingsgebied onbebouwd. Naar aanleiding van de opmaak van de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden weten we dat hiervan ten minste 5125 hectare direct voor bebouwing kan worden vrijgegeven. Voor nog eens 5400 hectare wordt onderzocht of ontwikkeling op langere termijn mogelijk is. Dit laatste is vooral een oefening die moet gebeuren door de gemeenten in het kader van de opmaak van hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ik kom hierop zo dadelijk terug.

Een eenvoudige rekensom op basis van de zonet vermelde aantallen leert ons dat juridisch gezien wat betreft de woongebieden, én planologisch gezien wat betreft de woonuitbreidingsgebieden, aldus een aanbod voorhanden is dat volstaat om de woonbehoeften voor de eerstvolgende vijftien tot twintig jaar op te vangen. Dit in de veronderstelling dat de behoefte op peil blijft en dat laatste blijkt alvast niet het geval te zijn. Immers in de huidige prognoses stagneert de aangroei van de bevolking tegen 2030 met vanaf dan een afname van de bevolkingsomvang. Ik hoef u ter zake niet te vertellen dat dit zal samengaan met een sterke veroudering van de bevolking en dus met een relatieve toename van de vraag naar kleine woonentiteiten dicht bij voorzieningen en woonkernen.

Zoals u allen weet zijn niet al die onbebouwde percelen effectief te koop. De redenen zijn divers: in gebruik als tuin, verpacht aan een landbouwer, in reserve gehouden voor de kinderen, in het bezit van buitenlanders enzovoort. Uit de praktijk weten we dat enerzijds ongeveer 30 percent van de percelen, dewelke gesitueerd zijn langs een uitgeruste weg, spontaan worden bebouwd in een periode van tien jaar zonder stimulerende maatregelen van overheidswege. Voor verkavelingen ligt dit aandeel veel hoger. Tussen de 60 tot 80 percent komt in eenzelfde periode spontaan op de markt opnieuw louter vanuit de marktwerking van vraag en aanbod. Deze percentages kunnen mogelijkerwijze worden opgetrokken door bijvoorbeeld het opleggen van een bouwverplichting. Concrete statistische gegevens over de impact van een dergelijke maatregel zijn evenwel, noch door mezelf, noch door mijn administratie gekend.

Anderzijds is er naast de onbebouwde percelen ook nog een aanbod dat onder meer kan worden gerealiseerd door middel van invulbouw bij leegstand, herbouw door verdichtingsprojecten (een eengezins-

woning wordt vervangen door meergezinswoning), of door hergebruik van leegstaande bedrijfspanden. Over deze aspecten is weinig of geen recent cijfermateriaal beschikbaar.

Dat zijn de feiten. Vervolgens rijst de vraag welke beleidsmaatregelen we op Vlaams niveau reeds genomen hebben om het aanbod aan bouw mogelijkheden te verhogen. De genomen maatregelen vanuit het beleidsdomein Financiën en Begroting zijn de verlaging van de registratiertarieven van 12,5 percent naar 10 percent en voor bescheiden woningen van 6 percent naar 5 percent en de invoering van het abattement. Dit is een vermindering van de belastbare grondslag voor onroerende starters met 12.500 euro. Ten slotte is er de meeneembaarheid: wie zijn woning of hoofdverblijfplaats verkoopt en een andere in de plaats koopt, mag in Vlaanderen de registratierechten die hij op zijn eerste huis betaalde, in mindering brengen van de rechten die hij op zijn tweede huis moet betalen. Het meeneembare bedrag is begrensd tot 12.500 euro. De bedoeling is dat men een pand betreft dat aangepast is aan de gezinsgrootte en dichter bij de arbeidsplaats kan gaan wonen.

Het Vlaamse regeerakkoord bepaalt dat we het mechanisme van de meeneembaarheid nog verder zouden versoepelen. Dat is ook gebeurd via het programmadecreet van 24 december 2004 (*Parl. St. VI. Parl. 2004-05, 124/22*). Zo is de meeneembaarheid voortaan ook mogelijk wanneer ex-echtgenoten overgaan tot verdeling van de gezinswoning na een echtscheiding. De termijn waarbinnen iemand een woning moet bouwen op een nieuw aangekocht perceel bouwgrond werd verlengd van drie jaar tot vijf jaar. Een versoepeling verhoogt de efficiëntie van deze maatregel.

De instapleeftijd voor eigendomsverwerving werd door deze maatregelen verder verlaagd. Voor de hervorming lag de leeftijd waarop iemand een eerste eigendom koopt immers op ongeveer 30 tot 35 jaar. Na deze hervorming is deze instapleeftijd verlaagd tot 27 jaar.

Tot slot is door deze maatregelen het aantal transacties van onroerende goederen in het Vlaamse Gewest effectief toegenomen van 108.472 in 2000 tot 118.501 in 2004. Dat is een stijging met tien percent. Daarnaast zijn de schenkingstarieven voor onbebouwde percelen verlaagd. Deze maatregel is verlengd tot in 2009. Voorwaarde is dat er binnen de drie jaar een bouwdoossier wordt ingediend.

Vanuit het beleidsveld Ruimtelijke Ordening hebben we de volgende maatregelen genomen. Ten eerste de richtlijn van 25 oktober 2002 in verband met het vrijgeven van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie. Door deze maatregel werden 6667 bouwpercelen of 255 hectare woonuitbreidingsgebieden in de periode 2002-2006 reeds voor bebouwing op korte termijn vrijgegeven. Het gaat om 94 woonuitbreidingsgebieden in 76 gemeenten. Dat is een aanbod dat bovenop reeds eerder vrijgegeven woonuitbreidingsgebieden komt in het kader van de vroegere omzendbrief van minister Baldewijns uit 1997.

De tweede maatregel is de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden. Sinds november 2005 werd 5125 hectare vrijgegeven om op korte termijn te ontwikkelen. Het goedkeuren van bijkomende gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen zal dit aanbod op korte termijn nog doen toenemen.

De derde maatregel is de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden en de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorzien in bijkomend aanbod voor wonen in functie van een stedelijke taakstelling. Het aanbod waarin wordt voorzien is afgestemd op een stedelijke taakstelling die de lokale woonbehoeften overschrijdt. Dat heeft tot doel om de woondruk op de landelijke gebieden af te remmen.

Het decreet op de ruimtelijke ordening voorziet bovendien in een aantal instrumenten. Artikel 62 legt de gemeenten op om een register onbebouwde percelen bij te houden. De opmaak ervan wordt vanuit het gewestelijk niveau technisch ondersteund en gesubsidieerd. Vandaag beschikken 146 gemeenten over zo'n inventaris. 138 inventarissen zijn al gescreend. Die inventarissen gingen over 136.638 percelen. Deze cijfers zullen eind dit jaar geactualiseerd worden. 41 percent van de onbebouwde percelen zijn in eigendom van de gemeenten. Twintig percent in handen van particulieren. Tien percent is in handen van sociale huisvestingsmaatschappijen. Zes percent is in handen van immobiliënmaatschappijen. Vijf percent is van OCMW's. Het saldo, namelijk 18 percent, is in handen van het Vlaamse Gewest, de federale overheid, kerkfabrieken en intercommunales. In totaal is het grootste deel van de onbebouwde percelen openbaar bezit. Tachtig percent van de particuliere eigenaars woont in de gemeente waar het onbebouwde perceel ligt. Het zijn percelen die bestemd zijn voor de kinderen of als tuin gebruikt worden. Het zijn dus niet de grote immobiliënmaatschappijen die grote

stukken grond blokkeren. Eigenlijk is de overheid de grootste grondbezitter. Bij het opmaken van inventarissen zijn veel gemeenten erachter gekomen dat zij de grootste grondbezitters zijn. Nogal wat gemeentebesturen beginnen die grond te valoriseren. We zouden kunnen nagaan hoe we gemeentebesturen, OCMW's en kerkfabrieken kunnen stimuleren om onroerende goederen te valoriseren.

Artikel 143 bevat een basis voor de gemeenten om een belasting op onbebouwde percelen in te stellen. De gemeenten hebben daarbij de mogelijkheid om autonoom een aantal vrijstellingen en tariefdiversificaties te bepalen. Uit de toelichting van de vertegenwoordiger van de VVSG heb ik onthouden dat 103 gemeenten dergelijke belasting hebben, maar dat het er vroeger meer waren. Sommige gemeenten hebben dus een dergelijke heffing ingevoerd en vervolgens ingetrokken. We moeten onderzoeken waarom ze dat gedaan hebben.

Uiteraard is ook de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan essentieel: binnen dit beleidsplan kan een gemeente aangeven welke woonprojecten noodzakelijk zijn om de woonbehoeften in te vullen en hoe de gemeente eventueel projecten op maat van doelgroepen kan aanbieden op een ruimtelijk verantwoorde locatie. Via het structuurplan wordt niet enkel in een aanbodbeleid op korte termijn voorzien, maar tevens een woonprogrammatie op langere termijn gepland. Zodoende kan worden geanticipeerd op te verwachten trends inzake woonbehoeften en kan hiermee rekening worden gehouden. 107 gemeenten beschikken vandaag over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. vijftig gemeenten beschikken over een ontwerp dat in procedure is en nog eens vijftig gemeenten hebben een voorontwerp. Kortom twee op de drie gemeenten beschikken over een vrij ver gevorderd document. Tegen het einde van 2006 zullen heel wat processen afgehandeld zijn. De administratie is overgeschakeld op proactief toezicht. Wij bevragen de gemeentebesturen actief. We vragen ze hoever ze staan, welke problemen ze hebben en waarmee we ze kunnen helpen.

Voor het overige is het uiteraard zo dat met gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of gemeentelijke verordeningen een aanbod kavels of woningen van een bepaald type kan worden nagestreefd en dat ook de provincies ter zake een belangrijke rol moeten vervullen via hun planningsinstrumenten.

Inzake het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening heb ik tevens een aantal andere initiatieven genomen om te informeren en te sensibiliseren. Het voorbeeldenboek 'Dichter Wonen' bevat voorbeelden van hoe op een architecturaal en stedenbouwkundig kwalitatieve manier invulling kan worden gegeven aan de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met betrekking tot na te streven woondichtheden en aldus zuiniger om te springen met de beschikbare woonruimte. Dat boek is aan elke gemeente gratis bezorgd en kent ook daarnaast een erg ruime verspreiding. Twee drukken zijn al uitgeput, momenteel is de derde druk in voorbereiding.

Sensibilisering en vorming zijn belangrijk. Bedoeling is evenwel dat betreffende sensibilisering en vorming daadwerkelijk effecten resorteert. Daarom werden vanuit het vergunningenbeleid een aantal beoordelings- en toetsingskaders opgemaakt. Het betreft enerzijds een toetsingskader voor begrippen zoals dichtheid, differentiatie, verscheidenheid, andere woontypologieën enzovoort. Het toetsingskader wordt inhoudelijk verder bijgeschaafd teneinde het vervolgens desgevallend te officialiseren en aldus aan te wenden bij de beoordeling van grotere bouwprojecten en verkavelingen. Het betreft anderzijds het beoordelingskader 'Naar een goede plaatselijke aanleg binnen een bebouwde context' dat op termijn de beoordeling omtrent bouw- en verkavelingsprojecten binnen hun omgeving dient te verduidelijken.

Vervolgens wil ik stilstaan bij de vraag of er al dan niet een tekort aan gronden is. Verder wil ik enige duiding verstrekken inzake de prognoses vervat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Voorafgaandelijk wens ik evenwel te stellen dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet spreekt over een nieuwbouwbehoefte, maar wel degelijk over een behoefte aan bijkomende woongelegenheden. Dit is een niet onbelangrijk nuanceverschil dat zich eveneens vertaalt in cijfergegevens. In die optiek kunnen de prognoses van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet zonder meer worden geprojecteerd op de nieuwbouwstatistieken of op de statistieken van de bouwvergunningen, zoals de VCB en de BVS doen. Ik leg één en ander kort even uit zonder té technisch te worden.

De uitgangspunten van de ramingen vervat in het RSV zijn de volgende. De prognoses zijn gebaseerd op een demografische woonbehoefte en vertrekken van de bevolkingsvooruitzichten van het Nationaal

Instituut voor de Statistiek. Die houden rekening met de lokale demografische evoluties, met de interne migraties en met de externe migraties. Er wordt zelfs rekening gehouden met asielzoekers, regularisaties en naturalisaties. De prognoses gaan dus zeker niet uit van een zogenaamd gesloten prognosemodel, zoals de BVS stelt. Ik verwijs dienaangaande meer specifiek naar pagina 229 en volgende van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Op basis van die onafhankelijke prognoses is een raming gemaakt van het te verwachten aantal gezinnen en hun huisvestingsbehoefte. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat elk bijkomend gezin ook behoefte heeft aan een bijkomende woongelegenheden. Een woongelegenheden kan een individuele woning zijn, maar evengoed bijvoorbeeld een appartement, een zorgwoning of een loft. Omdat er ook een zekere tijdelijke leegstand nodig is om verhuisbewegingen toe te staan zijn de gezinsprognoses bijkomend gecorrigeerd met een percentage variërend van 2,5 tot 3,5 percent in surplus. Het percentage verschilt van regio tot regio, net op basis van de bestaande migratiedruk. Er is dus wel degelijk rekening gehouden met migratiepatronen bij het opstellen van de woonbehoefte.

De prognoses opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn wetenschappelijk onderbouwde ramingen maar geen taakstellingen. Belangrijker dan de omvang van de behoefte is de plaats waar ze gebouwd worden: minimaal 60 percent in de stedelijke gebieden en maximaal 40 percent in het buitengebied. Hiermee rekening houdend mag er uiteraard meer worden gebouwd dan geraamd in het RSV. De ramingen vervat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn dus geenszins te beschouwen als taakstellingen of quota die enerzijds moeten gehaald worden of anderzijds niet mogen worden overschreden.

Indien men zou nagaan hoe de gezinsevolutie verlopen is sinds 1992, de start van de berekening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dan zal men zien dat de gezinsevolutie gelijklopend is met de gemaakte prognoses. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen sluit op dat vlak dus nauw aan bij de realiteit.

Indien men de nieuwbouwactiviteit of de vergunningen zou uitzetten op een grafiek, dan zal dit inderdaad niet steeds aansluiten bij de demografische ontwikkelingen: er zullen logischerwijze piekjaren en daljaren zijn. Dat zijn de cijfers die de VCB naar

voren schuift. Nochtans sterven er plots niet meer mensen of is er plots geen babyboom die schommelingen in vraag doen verklaren. Betreffende schommelingen zijn onder meer verklaarbaar doordat bij de bouwactiviteit tevens economische aspecten, zoals rente-evoluties, beschikbaar inkomen enzovoort een rol spelen. Ik verwijs ter zake naar de toelichting van de heer Philippe Janssens tijdens de hoorzitting van 9 maart 2006.

Tevens moet men er ook rekening mee houden dat een deel van de bevolking ook een tweede verblijf heeft. Dat zit natuurlijk niet vervat in de prognoses. Studentenkamers overigens evenmin. Ik ken geen enkel prognosemodel dat met dergelijke aspecten rekening houdt.

Tot slot mag men ook geen appels met peren vergelijken en moet duidelijk zijn welke gegevens precies gehanteerd worden om een evaluatie te maken van de woonbehoeften vervat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In die zin behoeven de cijfers van de VCB nuanceren. De planperiode van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen loopt van 1 januari 1992 tot 1 januari 2007. De berekeningen van het VCB betreffen de periode 1 januari 1992 tot 31 december 2007. Eén jaar méér dus. De prognoseberekening van de VCB is vermoedelijk gebaseerd op de trend van de bouwactiviteit van de laatste jaren. Dat is een analyse die niet het voorwerp heeft uitgemakt van wetenschappelijk onderzoek. De nieuwbouwactiviteit omvat niet enkel de demografische behoefte, maar tevens tweede verblijven, studentenkamers, vervangbouw en collectieve woningen. Rekenen met afgeleverde vergunningen biedt evenmin soelaas daar een vergunning ook bijvoorbeeld kan zijn afgeleverd voor de sloop van een woning, waarna een vergunning voor nieuwbouw wordt afgeleverd. Twee vergunningen, maar geen bijkomende woongelegenheid. Dergelijke vervangbouw moet dus in mindering worden gebracht om de effectieve netto nieuwbouw te kennen. Rekenen met het aantal begonnen woningen lijkt een betere benadering, doch deze statistieken worden permanent bijgewerkt door het NIS waardoor gegevens voor een bepaald jaar enkele jaren later nog kunnen wijzigen. Aangenomen mag worden dat de resultaten van het aantal begonnen woningen lager liggen dan deze van de vergunningen; bovendien zijn stedenbouwkundige vergunningen twee jaar geldig en worden ze zeker niet allemaal effectief uitgevoerd. Er zit dus een foutenmarge op.

Dat doet geen afbreuk aan het feit dat ik bij de evaluatie en de herziening van het Ruimtelijk Structuur-

plan Vlaanderen een belangrijke input verwacht vanuit het onderzoek van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid dat de nieuwe prognoses van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opstelt.

In tegenstelling tot de louter demografische prognose van het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal nu gewerkt worden met een zogenaamd econometrisch woonbehoeftemodel. Dat betekent dat naast de demografische behoefte ook rekening zal worden gehouden met markteffecten. In het bijzonder het effect van de grondprijzen zal daarbij worden onderzocht. De berekeningen zijn volop in uitvoering en zullen vermoedelijk pas eind 2006 afgerond zijn.

Voor het overige maakt mijn administratie werk van navolgende initiatieven. Een grondige evaluatie van de woningbouw in Vlaanderen. Op basis daarvan kan nagegaan worden in welke mate niet enkel de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden gehaald wat betreft de genoemde trendbreuk, maar evenzeer of de erin opgenomen ramingen in de lijn liggen van de terreinwaarnemingen.

Een volgend initiatief is een grondige inventaris van de bouw mogelijkheden in Vlaanderen: in het kader van de opmaak van een volgend Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt momenteel een grondig onderzoek uitgevoerd naar het beschikbaar woonaanbod; de resultaten worden verwacht in het najaar van 2006.

Vervolgens rijst de vraag wat er vanuit het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening nog bijkomend kan worden gedaan voor het meer bereikbaar maken en het betaalbaar maken van het wonen in Vlaanderen?

Zonet heb ik reeds melding gemaakt van het te voeren onderzoek dat ons moet toestaan beleidsmatig vooruit te kijken, om aldus de demografische evolutie zo goed mogelijk te proberen inschatten. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat we over vijftien tot twintig jaar met een compleet onaangepast woningaanbod opgezadeld zitten, of dat we, door niet te anticiperen, de structurele leegstand organiseren. Ik denk bijvoorbeeld aan de invloed van de vergrijzing. Oudere mensen vragen geen grote alleenstaande woningen in verkavelingen, gelegen op grote afstand van een centrum.

Abstractie makend van dit onderzoek over de demografische evolutie kunnen we vanuit het beleidsdomein ruimtelijke ordening bijkomend nog een aantal

zaken doen. Onder meer het werken aan typologie en rond kwalitatieve woonomgevingen is relevant.

Hierbij moeten we evenwel terdege rekening houden met een aantal wettelijke marges inherent aan het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ik verwijs ter zake onder meer naar mijn antwoord verstrekt op 14 april 2005 op de vraag om uitleg van mevrouw Cathy Berx (*Hand. VI. Parl. 2004-05, C171*).

Rechtstreeks ingrijpen op de bouwgrondprijs kan immers niet vanuit het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening. Stedenbouwkundige voorschriften geven immers aan welke activiteiten op welke plaats kunnen worden toegestaan, hoe de ruimte ingericht wordt, maar beperken zich logischerwijze tot de ruimtelijk relevante elementen. Prijszetting, evenals welke actoren betrokken zijn bij de realisatie van de bestemming behoren daar in principe niet toe.

Vanuit ruimtelijke ordening kunnen we daarentegen wel onrechtstreeks een prijseffect beogen door een gedifferentieerd aanbod aan te bieden dat op de koopkracht van eenieder is afgestemd. Een kleine kavel zal bij een gelijke vierkante meterprijs immers een minder grote hap uit het bouwbudget innemen. Op het vlak van de grootte van de bouwkavels en de typologie van de te bouwen woningen kan er vanuit het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening wel degelijk worden geredigeerd.

Zo kan er via het vergunningenbeleid, op grond van artikel 105 van het decreet op de Ruimtelijke Ordening, door de vergunningverlenende overheid, bij het verlenen van een vergunning voor een bouwproject of voor een verkaveling opgelegd worden dat een deel van de kavels of van de te realiseren woongelegenheden moet beantwoorden aan een bepaalde typologie. Het spreekt daarbij voor zich dat de opgelegde voorwaarden in verband met de typologie van de woningen en de grootte van de bouwkavels eenduidig moeten worden geformuleerd.

De opgelegde voorwaarde moet evenwel proportioneel zijn. Dat impliceert dat de lasten steeds in verhouding moeten staan tot de omvang van de investering. Anders geformuleerd: hoe groter het bouwproject, hoe groter de mogelijke lasten. De verkavelaar of initiatiefnemer moet bovendien zelf kunnen instaan voor de realisatie van de lasten. Men mag dus bijvoorbeeld geen last opleggen die door derden moet worden gerealiseerd.

Tevens mag men, op grond van artikel 105 van het decreet op de ruimtelijke ordening bijvoorbeeld niet

aan een verkavelaar als last opleggen dat een deel van de grond moet worden afgestaan aan een sociale huisvestingsmaatschappij in functie van het realiseren van een sociaal woningbouwproject. Evenzeer kan men aan private verkavelaars, op basis van de vigerende regelgeving inzake de ruimtelijke ordening, niet zonder meer de verplichting opleggen om, met een loutere verwijzing naar de Vlaamse Wooncode, een bepaald percentage aan sociale woningen te realiseren.

Wel wordt vaak bewust een gevarieerd aanbod aan kavels geëist: kavels voor open, halfopen en gesloten bebouwing, eengezinswoningen en meergezinswoningen enzovoort. Op die manier wordt door het voorstellen en sturen van woningtypes getracht de facto een sociale mix tot stand te brengen. Het incorporeren van andere typologieën en kleinere woningen betekent niet noodzakelijk dat moet worden ingeboet aan woonkwaliteit. Dat wordt geïllustreerd in het reeds vermelde voorbeeldenboek omtrent dichter wonen.

Het lijkt mij tevens nuttig om ook even stil te staan bij het instrument van de stedenbouwkundige verordening. Gemeentelijke verordeningen zijn immers een geschikt instrument om, desgewenst, op gemeentelijk niveau, algemeen geldende normen vast te stellen voor verkavelingen of bouwprojecten. Met dergelijke gemeentelijke verordeningen kan immers doelbewust een typologisch gediversifieerd aanbod aan kavels en/of woningen worden nagestreefd.

Ik merk wel op dat volgens de huidige decretale bepalingen de provinciebesturen in de stedenbouwkundige verordeningen wel normen en voorwaarden kunnen opleggen voor bouwprojecten, maar in principe niet voor verkavelingen. Immers, door de formulering vervat in het artikel 55, §2, tweede lid, moet het stellen van normen en voorwaarden aan verkavelingen noodzakelijkerwijze via gemeentelijke verordeningen geschieden. Op basis van deze decretale bepaling kan overigens evenmin via gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen het onderwerp van de verkavelingen worden geregeld. Uiteraard heeft de overheid meer mogelijkheden indien het projecten van de overheid zelf betreft. Bij projecten van de overheid of van de door de overheid ondersteunde instellingen kunnen uiteraard inspanningen worden gevraagd om in een bepaald aantal sociale woningen te voorzien. Het is in dat geval immers de overheid zelf die het proces aanstuurt.

Ook bij de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden heeft de vergunningverlenende overheid meer

mogelijkheden. De overheid beslist immers over de vraag of het gebied al dan niet mag worden aangesneden.

Daar de gemeentelijke overheid beslist over de aanleg van de wegen spreekt het voor zich dat ze voorafgaandelijk overleg kan plegen met de verkavelaar en haar wensen kan kenbaar maken. In het kader van de goedkeuring van het wegtracé door de gemeenteraad kan de gemeentelijke overheid daar zeer ver in gaan, maar het is uiteindelijk de verkavelaar die oordeelt of hij daar al dan niet op ingaat. Elke ingediende verkavelingsaanvraag moet immers sowieso door de vergunningverlenende overheid worden beoordeeld.

Bovendien is er de mogelijkheid tot het uitvaardigen van een gemeentelijke belasting op onbebouwde percelen. Ik vermeldde reeds dat een honderdtal gemeenten een dergelijke gemeentelijke belasting heffen, doch dat er vroeger meer gemeenten waren met een dergelijk belastingsregime. In navolging van de stellingname van de VVSG, tijdens de hoorzitting, is het vermoedelijk dan ook nuttig te onderzoeken waarom de gemeenten die over een dergelijke heffing beschikten deze intussen hebben afgeschaft.

Indien een algemene gewestelijke basisheffing zou worden overwogen, moet alvast worden opgemerkt dat er op Vlaams niveau geen gegevens inzake onbebouwde percelen beschikbaar zijn. Er bestaat immers geen gewestelijke inventaris van onbebouwde percelen. Abstractie makend van de opportuniteit van het invoeren van een gewestelijke heffing hypothekeert dat gegeven sowieso de haalbaarheid van een dergelijke heffing. Tevens is het aangewezen na te gaan wat de argumenten zijn die een groot aantal gemeenten er blijkbaar toe hebben aangezet om hun belasting onbebouwde percelen te schrappen. De motieven zijn op dit ogenblik immers volkomen onbekend.

Het decreet leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten laat toe om renovatieprojecten te subsidiëren. Het is sowieso dan ook nuttig te onderzoeken of de regelgeving in verband met leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten kan worden aangepast zodat projecten die voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, een aanbod creëren aan woningen van een type dat betaalbaar is voor specifieke doelgroepen, en rekening houden met de locatie kunnen genieten van hogere subsidie. We moeten er dan wel voor zorgen dat de subsidie afhankelijk is van de realisatie van een project, en niet enkel wordt gegund voor grondverwerving of het slopen van het pand.

Tot slot kan ik vermelden dat er momenteel een voorbeeldenboek 'Kwalitatieve verkavelingen' in opmaak is. In het boek zullen voorbeelden opgenomen worden om aan te geven hoe op een kwalitatieve manier in diverse typologieën kunnen worden voorzien. Daartoe zal een opdracht uitgeschreven worden om het reeds bestaande omvangrijke onderzoeksmateriaal van AROHM op een communicatief aantrekkelijke manier aan het vakgebied voor te stellen. Dat is een van de producten die voortvloeien uit de werkgroep Verkavelen die binnen mijn administratie werd opgericht.

Diezelfde werkgroep heeft na een grondige studie ook een voorstel opgemaakt om de dossiersamenstelling aan te passen. Bij verkavelingsaanvragen, zoals overigens ook bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor omvangrijke werken, zal een uitgebreide motivatienota moeten worden gevoegd, die onder meer een omstandige omgevingsstudie moet bevatten. Dat voorstel van besluit moet worden geactualiseerd, waarna het voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering kan worden voorgelegd.

Er is uiteraard een verband tussen de opmaak van het Vlaams grondbeleidsplan en het debat betaalbaar wonen. Daarom lijkt het mij evident dat ik ter zake een korte stand van zaken geef.

Vorige legislatuur werd beslist een studieopdracht te laten uitvoeren die de inhoud van het grondbeleidsplan zou voorbereiden. Op basis daarvan kan een voorontwerp van grondbeleidsplan aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd. Op 5 juli 2004 is de opdracht van start gegaan. Het onderzoek bestaat uit drie belangrijke fases: de onderzoeksfase, de strategische fase en de opmaak van het voorontwerp grondbeleidsplan.

Het onderzoeksrapport geeft een analyse van het functioneren van de grondmarkt in Vlaanderen, de actoren die van belang zijn voor het grondbeleid, het bestaande instrumentarium en een voorlopige evaluatie van de sterkten en zwakten van het huidige grondbeleid. Dit onderzoeksrapport is afgerond en voorgelegd op de ambtelijke stuurgroep van 1 maart 2005. Het werd voorgelegd aan de Vlaamse Regering op 4 maart 2005.

Op basis van dit onderzoeksrapport werd de strategiefase aangevat. De resultaten hiervan zijn inmiddels in studiefase afgerond en zullen aan de Vlaamse Regering ter beslissing worden voorgelegd. Dit impli-

ceert het organiseren van overleg in de schoot van de Vlaamse Regering. Dat overleg zal eerstdaags worden opgestart. Van zodra de Vlaamse Regering ter zake een beslissing heeft genomen waarbij er duidelijkheid is wat de strategie en de krachtlijnen zijn, zal ik een afschrift van de beslissing overmaken aan de commissievoorzitter voor de leden van deze commissie. Feit is dat de door de Vlaamse Regering bevestigde krachtlijnen immers de basis zullen vormen voor het operationeel plan. Bovendien is een concreet tekstvoorstel van voorontwerp-grondbeleidsplan de uiteindelijk beoogde finaliteit, mede met het oog op de bespreking ervan in het Vlaams Parlement.

Voorafgaandelijk aan de decretaal vastgelegde goedkeuringsprocedure zal ik de Vlaamse Regering voorstellen om tussentijds twee actieprogramma's op te stellen, waarover eveneens eerstdaags overleg zal worden opgestart binnen de schoot van de Vlaamse Regering. Een eerste actieprogramma, op basis van de resultaten van de strategische fase, zal de concreet uit te voeren stappen op de korte termijn bevatten. Het betreft acties die binnen de huidige budgettaire middelen onmiddellijk kunnen worden uitgevoerd en die inspelen op enerzijds dringende problemen en anderzijds opportuniteiten. Bedoeling is de concrete uitwerking van dit actieprogramma aan de Vlaamse Regering te kunnen voorleggen tegen medio 2006. Op basis van de bespreking van dit actieplan zal de verdere uitwerking van het grondbeleidsplan plaatsvinden en kan het Vlaams Parlement ingelicht worden alsook de verdere aftoetsing in de ambtelijke stuurgroep gebeuren.

Er wordt tevens beoogd om een zestal maanden later een tweede actieprogramma aan de Vlaamse Regering ter goedkeuring voor te leggen. Dit plan zal de initiatieven bevatten die desgevallend wel impact op de begroting en op de organisatie van de overheid hebben en grondig voorbereidend legistiek werk vereisen. Zoals gesteld zal ik niet nalaten om deze commissie te gepasten tijde in het bezit te stellen van de beslissingen van de Vlaamse Regering hierover.

Concluderend meen ik dan ook te mogen stellen dat inzake de problematiek van het betaalbaar wonen reeds tal van maatregelen werden genomen en dit zowel inzake het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening als inzake het beleidsdomein Financiën en Begroting. Dit impliceert echter geenszins dat er niets meer moet gebeuren. De diverse vermelde initiatieven die momenteel in voorbereiding en in uitvoering zijn, bewijzen dit.

2. Toelichting door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

Minister Marino Keulen: De beschikbaarheid van bouwgrond is in de eerste plaats een zaak van de bevoegdheden Ruimtelijke Ordening, maar ook van Fiscaliteit. Minister Van Mechelen is voor beide aangelegenheden bevoegd. Sociale huisvesting is al uitvoerig toegelicht door de administrateur-generaal van de VHM.

Het beleidsdomein Wonen is op drie punten actief. We stimuleren eigendomsverwerving. We treden op de private huurmarkt op. We zijn ook actief in de sector van de sociale huisvesting.

Wij kunnen mensen die het niet zo breed hebben steunen. De sociale huisvesting wordt in de eerste plaats geïdentificeerd met sociale huurwoningen. Er is echter ook de koopsector. Jaarlijks bieden wij 700 tot 800 sociale koopwoningen aan. De prijs voor zo'n woning schommelt tussen 120.000 euro en 160.000 euro. Het doelpubliek wordt gevormd door jonge gezinnen met kinderen. De sociale koopwoningen zijn kwalitatief heel interessant. We werken met een vooruitstrevende architectuur. Aan de buitenzijde kun je niet meer zien dat het om een sociale woning gaat.

Omdat niet al onze activiteiten even bekend zijn, heb ik de website www.premiezoeker.be gelanceerd. Deze site centraliseert alle mogelijke premies. De intrest varieert op de commerciële markt tussen 4,5 percent en 5 percent. Op de commerciële markt is het alleen voor tweeverdieners gemakkelijk om een lening te krijgen. Eenoudergezinnen proberen ook een eigendom te verwerven. Zij krijgen vaak maar een lening als een familielid zich borg stelt. In elke grote stad is er een sociale kredietvennootschap. Iedereen kan er een sociale lening krijgen. Het tarief is er een half percent lager dan bij de commerciële banken. Deze sector richt zich vooral op een moeilijk doelpubliek dat echter geen risico vertegenwoordigt. Het gaat om mensen die hun verplichtingen kunnen nakomen. Het schoolvoorbeeld is een vastbenoemde regentes die alleenstaande moeder is. Ze krijgt geen lening in een commerciële bank, maar wel van een sociale kredietvennootschap.

De verzekering Gewaarborgd Wonen is eveneens belangrijk. Iedereen kan zich gratis verzekeren tegen inkomensverlies. De verzekeraar neemt drie jaar lang

de afbetaling van de hypotheek over. Het maximumbedrag is het eerste jaar 500 euro per maand. Het tweede jaar 400 euro per maand. Het derde jaar 300 euro per maand. De Vlaamse Regering heeft daarvoor een polis afgesloten bij Ethias. We mogen niet vergeten dat de meeste mensen maar een korte tijd werkloos zijn.

We hebben nooit meer geïnvesteerd in sociale huisvesting als nu. We investeren 320 miljoen euro per jaar. Dat is viermaal zoveel als eind jaren 90. We bouwen daarmee jaarlijks 2500 tot 2700 woongelegenheden. Daarnaast renoveren we 5000 woongelegenheden uit het patrimonium. Op die manier geven we mensen een dak boven het hoofd en zijn we de grootste bouwheer in Vlaanderen. Dat is economisch heel belangrijk.

De private huurmarkt is de moeilijkste sector. De verhuurders vergrijzen. Eén generatie geleden was de gemiddelde verhuurder een zelfstandige. De huuropbrengst moest later zijn pensioen aanvullen. De gemiddelde huurder was vroeger een jong koppel dat enkele jaren huurde om later zelf te bouwen. Nu blijven jongeren langer thuis wonen en verwerven onmiddellijk een eigendom. De prijs van de bouwgrond is aanzienlijk gestegen maar tegelijk wordt men op steeds jongere leeftijd eigenaar en wordt een recordaantal bouwvergunningen afgeleverd.

De private huurmarkt heeft het moeilijk. Veel huurders zijn mensen die wachten op een sociale woning. 2007 wordt een belangrijk jaar. Huurders die in aanmerking komen voor een sociale woning zullen gedurende beperkte tijd een huurtoelage krijgen. Verhuurders zullen renovatiewerken fiscaal kunnen recupereren dankzij een federale maatregel. In 2007 voeren we een renovatiepremie in om leegstaand in stads- en dorpskernen tegen te gaan.

Er is al uitvoerig stilgestaan bij de gemengde projecten. De overheid kan met verkavelaars en ontwikkelaars afspreken een aantal sociale woongelegenheden te realiseren. Wettelijk kan dat niet maar het is wel al gebeurd. Sociale huisvesting moet in de context van de Vlaamse Wooncode gezien worden als projecten ontwikkeld door een huisvestingsmaatschappij, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds. Wat gebeurt er in de praktijk? Men zegt dat men een inhaalbeweging inzet voor de sociale huisvestingssector. Ik heb een hart voor deze sector. Ik begrijp niet dat een zestal Vlaamse gemeenten nog steeds geen sociale woningen hebben. Daar is in elke gemeente

behoefte aan. Alleen moeten we daar oordeelkundig mee omspringen. Private ontwikkelaars en verkavelaars verplichten zal tot niets leiden. Ze zullen gewoon op betere tijden wachten.

We moeten samenwerken met de private verkavelaars. Private ontwikkelaars kunnen en willen sociale projecten realiseren. We moeten een sociale kavel dan wel omschrijven als een realisatie voor een gezin met twee kinderen, beperkt tot 5 à 6 are. Ze willen zelfs bouwen voor de doelgroep van de sociale sector. Nu worden ze echter verplicht grond af te geven.

3. Opmerkingen van de leden en repliek van de ministers

De heer Rudi Daems: Dit waren zeer interessante hoorzittingen en gedachtewisselingen. Opvallend was dat het discours nogal sterk gelijk liep. Het verhaal van de vastgoedsector was een buitenbeetje: hij hield een klassiek pleidooi voor minder overheid en meer privé en ging licht over het feit dat Vlaanderen tot de meest volgebouwde regio's ter wereld behoort.

Ik heb tijdens de hoorzittingen amper gehoord dat het extra op de markt brengen van de 5000 of in de toekomst 13.000 hectare woonuitbreidingsgebied een zeer significant effect zal hebben op de grondprijs. In die zin ondersteun ik ten volle het standpunt van de minister dat men niet al te zeer moet hopen dat de overheid de prijs zal kunnen beïnvloeden. Ook in die zin vond ik de uiteenzetting van de heer Philippe Janssens, schitterend: hij zei dat een beslissing van de banken om naar een ontleningstermijn van dertig of veertig in plaats van vijftien of twintig jaar te gaan, een veel groter effect zal hebben op de prijs van de bouwgronden dan andere zaken.

Die vaststellingen versterken ons in ons pleidooi om meer dan vandaag werk te maken van het activeren van bouwgronden, en dan vooral van onbebouwde percelen binnen de woongebieden. De Vlaamse Confederatie Bouw sprak over 40.000 hectare nog vrij liggende percelen, de Bond Beter Leefmilieu had het over 48.000 hectare, de minister noemde net het cijfer van 36.700 hectare. De teneur was dat we die gronden moeten activeren. De sp.a is het tot nader order ook eens met ons voorstel om een speculatieheffing in te voeren, eventueel met uitzondering van het perceel voor zoon of dochter. Ik begrijp dat de minister de bal vooral naar de gemeenten wil toespelen. Ik kan hem daar voor een deel in volgen. Maar uit de

uiteenzetting van de VVSG is toch duidelijk gebleken dat het de gemeenten vaak aan bestuurskracht of aan mankracht ontbreekt om het woonbeleid of het beleid van ruimtelijke ordening danig te sturen.

Het verraste me te horen dat een zeer groot gedeelte van de woonvoorraad in handen is van de overheid en dan vooral van de gemeenten. Dat versterkt nogmaals onze vraag om werk te maken van een grondbeleid. Alle sprekers zijn eigenlijk voorstander van een soort grondbeleid. De ene geeft wat meer gewicht aan het Vlaamse niveau, de andere wijst naar het lokale niveau. Zelfs de vastgoedsector geeft op zijn manier een invulling aan het grondbeleid door te zeggen dat er meer sturing moet zijn op de private huurmarkt. Het studiebureau Stadim vindt de stijging van de verhouding van de grondprijs versus de bouwkost positief omdat men verplicht zal worden om zuiniger met ruimte om te springen. De VCB wil de bouwgronden activeren en is zelfs niet tegen een lokale speculatie. VVSG spreekt van opstel- en erfpachtsystemen maar wijst, terecht, op een gebrek aan knowhow bij de meeste gemeenten. De Gezinsbond heeft het over een belasting en een sociaal grondbeleid. Ook de BBL heeft het over een speculatieheffing en wil de inventaris van onbebouwde percelen gebruiken als een effectief beleidsinstrument, niet alleen als een soort inventarisatiedocument. Ik wil mijn vraag herhalen naar een stand van zaken van het grondbeleid, dat er eigenlijk toch al een paar jaar had moeten zijn.

In de vorige hoorzitting kwam ook de koppelverkoop aan de orde. De ene minimaliseert dat nogal, maar de Gezinsbond bijvoorbeeld zegt dat toch nogal wat gezinnen daar last mee hebben. Hij baseert zich onder meer op een studie van Test-Aankoop van vorig jaar, die uitwees dat een op de vier kopers slechts een grond kan kopen als hij ook met de bouwfirma aangesteld door de verkoper in zee gaat. Dat kan absoluut niet. Wat kan en zal de regering doen om deze wanpraktijken verder aan te pakken?

Dan zijn er nog de alternatieve woonvormen, een stokpaardje van Groen! Er zijn nog een aantal regelgevende initiatieven nodig om de drempels daarvoor weg te werken. Welke stappen zijn er genomen of in voorbereiding? Het Vlaams Parlement heeft nog niet zolang geleden een resolutie goedgekeurd naar aanleiding van een interpellatie over dezelfde materie. Wordt daar intussen werk van gemaakt? Er is sprake van de realisatie van een sociale mix in de te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden. Hoe wil de regering

die mix inbouwen? Er is ook sprake van maatregelen om de speculatie op bouwgronden tegen te gaan. Maar terwijl de sp.a pleit voor heffingen, wil CD&V dan weer een meer stimulerend beleid om die percelen op de markt te krijgen. Hoe ver staat een en ander? Tijdens de hoorzittingen heb ik daarover ook verschillende concrete suggesties gehoord. Bijvoorbeeld: waarom geen Atlas van woongebieden? We weten immers niet waar die percelen liggen en wie de eigenaar is. De BBL pleit dan weer voor een dubbel systeem van heffingen, waarvan de minister overigens geen voorstander is: enerzijds een algemene gewestelijke heffing op de onbebouwde percelen binnen de goedgekeurde verkavelingen en anderzijds een heffing op gemeentelijk niveau, die ruimte biedt om op dat niveau te differentiëren. Een derde suggestie betrof het koppelen van de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden aan het beschikken over een inventaris van onbebouwde percelen en die te hanteren als een soort dynamisch beleidsinstrument. Wat vinden de ministers van deze concrete suggesties?

De heer Bart Martens: De commissie moet met de uitvoerige informatie die we hier gekregen hebben, in staat zijn om een gedegen voorstel van resolutie op te stellen die bruikbaar moet zijn voor beide ministers. De beschikbaarheid van geschikte bouwgronden blijkt een samenspel van aanbod, koopkracht en kwaliteit van het aanbod. Vandaar dat er verschillende instrumenten op die deelterreinen moeten worden ontwikkeld: op het vlak van ruimtelijke ordening, woonbeleid enzovoort. Ik was verrast door het aanbod van onbebouwde percelen in woongebied: 36.700 hectare zouden, samen met de onmiddellijk aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden voldoende moeten zijn om de woonbehoefte van de volgende vijftien tot twintig jaar te dekken. We moeten de suggestie meenemen om dat aanbod gedifferentieerd aan te bieden, zodat elke doelgroep aan zijn trekken komt. Uitgaande van de vaststelling dat 41 percent van de onbebouwde percelen in handen is van de gemeenten, vraag ik me af of we de gemeente niet meer moeten responsabiliseren om dat enorm areaal aan beschikbare bouwpercelen op de markt aan te bieden en binnen dat areaal ook een typologie toe te passen. Waarom zouden we als bijkomende voorwaarde voor het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden niet aan de gemeenten kunnen opleggen dat ze niet alleen over een register van onbebouwde percelen moeten beschikken maar dat ze ook de gronden die ze zelf in eigendom hebben en die volgens een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als woonzone bestemd blijven, ook binnen een bepaalde periode op

de markt moeten aanbieden, rekening houdend met de verschillende typologieën van woningen? We kunnen gemeentebesturen dus misschien wel bijkomende voorwaarden opleggen vooraleer we hen toelaten de woonuitbreidingsgebieden effectief aan te snijden.

Uit de hoorzittingen bleek ook dat de prijs van de woning vooral bepaald wordt door de koopkracht van de mensen. Bereiken we dan met lineaire maatregelen, zoals een verdere verlaging van de registratierechten, wel een verlaging van de prijs? Als mensen minder belastingen moeten betalen, kunnen ze immers meer geld geven aan de verkoper van de bouwgronden. Op die manier zou zo'n – misschien wel goedbedoelde – maatregel, zijn doel wel voorbij kunnen schieten. De overheid kan de budgettaire middelen misschien beter investeren in het doelgroepenbeleid dat minister Keulen moet voeren: in het verhogen van de faciliteiten voor sociale leningen voor sociale koopwoningen enzovoort. Dat komt misschien beter tegemoet aan de reële behoeften van de verschillende bevolkingsgroepen op het terrein. We moeten ons beleid immers precies richten op die categorieën die, ondanks alle genomen maatregelen, nog altijd niet in staat zijn om een betaalbare woning te verwerven.

Minister Dirk Van Mechelen: Het doel van de hoorzittingen, namelijk het uitwisselen van informatie, is geslaagd. Uiteindelijk erkent iedereen het belang van een betaalbare woning. De ambitie van de Vlaamse Regering is te komen tot 80 percent eigendom in 2010. Dat is een Europees record.

De heer Philippe Janssens is een deskundige terzake en is de gesprekspartner van het kabinet en de administratie. Hij heeft meegewerkt aan de voorbereidende studies van het grondbeleidsplan. Hij heeft een belangrijke en gefundeerde theorie, namelijk dat de financiële capaciteit die gevormd wordt door koopkracht en intrestevolutie, uiteindelijk de reële prijs van bouwgrond determineert.

Volgens de heer Daems leidt de verhoging van het aanbod niet noodzakelijk tot het verminderen van de bouwgrondprijs. Dat klopt, maar het is de bedoeling om een voldoende aanbod te realiseren om de grondprijs te stabiliseren. Het tegenovergestelde, namelijk de creatie van een kunstmatige schaarste om de bouwgrondprijs te verhogen, is niet de bedoeling. Het is een spel van factoren waarbij we maar een van de parameters beheersen, niet de meest determinerende maar wel een belangrijke. Er is een verschil tussen

overaanbod en schaarste. Een overheid moet streven naar een evenwicht.

Een stijgende bouwgrondprijs heeft twee effecten: een zuiniger ruimtegebruik en het aantrekkelijker worden van de stad. Renovatie- en nieuwbouwprojecten in de stad worden immers financieel aantrekkelijker als de prijs van bouwgrond in de buitengebieden fiks stijgt. In Antwerpen nemen jonge mensen oude, verlaten stadswijken in. De mogelijke ingrepen van een overheid hebben niet dadelijk te maken met een beleid Ruimtelijke Ordening in de enge zin maar wel in de brede zin van het woord. Door het aanleggen van stadsparken is er een aanzuigeffect op een verloederde wijk. De wijk Dam in Antwerpen-Noord is een mooi voorbeeld. Minister Keulen is daar met het Woningfonds ook zeer actief om verkrotte woningen op te kopen en te herindelen.

Mevrouw Isabelle Loris concludeert dat de overheid een verpletterende verantwoordelijkheid heeft inzake de inventaris van de onbebouwde percelen. Als inderdaad blijkt dat 41 percent in handen is van de gemeenten, 5 percent van de OCMW's en 18 percent van de andere overheden, intercommunales en kerkfabrieken inclusief, is 64 percent in publieke of semipublieke handen. Er moet inderdaad beoordeeld worden hoe zij geactiveerd kunnen worden om meer onbebouwde percelen aan te bieden. Het is mijn ervaring dat de overheden en hun diensten zich dikwijls niet bewust zijn van de hoeveelheid gronden die ze bezitten. Als schepen heb ik ooit een patrimoniumstudie laten uitvoeren om te weten wat de gemeente bezat. De resultaten waren ontluisterend. De gemeenten hebben die gronden systematisch te koop aangeboden en het geld daarvoor gebruikt voor nieuwe projecten. Een dynamischer gemeentelijk vastgoedbeleid is nodig. Gemeenten hebben heel wat nieuwe projecten, toneelzalen, culturele of sportinfrastructuur, bibliotheken, maar moeten ook gronden durven verkopen.

De cijfers hebben het verhaal gedemystificeerd dat de vastgoedmakelaars van de privésector de onbebouwde percelen blokkeren om kunstmatig de prijs op te drijven. Het is wel belangrijk om de voorraden van elkeen in de gaten te houden zoals het ook gebeurt voor bedrijventerreinen en te komen tot strategische voorraden. Bedrijven die in die markt actief zijn, hebben behoefte aan strategische voorraden om markteconomisch te kunnen functioneren. Als de overheid inderdaad 64 percent van de grondvoorraad in handen heeft, kan ze best bij zichzelf beginnen. Ze

bezit immers een cruciale voorraad. Ik ben bereid om samen met de minister van Binnenlandse Aangelegenheden een aantal maatregelen te bespreken, maar ik denk dat het sensibiliseren van gemeentebesturen en OCMW's een enorme impact kan hebben.

Koppelverkoop is een exclusieve federale bevoegdheid. Er zijn dienaangaande al heel wat wetgevende initiatieven genomen. De administratie heeft na de interpellatie de opdracht gekregen om het zorgwonen in kaart te brengen. Er zal trouwens een projectwerkgroep opgericht worden. Er is al een werkgroep Verkavelen. We trachten systematisch na te gaan welke wettelijke barrières weggewerkt moeten worden. Het is gebruikelijk om daarover te rapporteren in de beleidsbrief.

In gemeenten waar het register van onbebouwde percelen is opgesteld, bestaat er al een Atlas van woongebieden. Het enige wat nog moet gebeuren is nagaan of het in globo geoperationaliseerd kan worden. Ook de wet op de privacy legt een aantal limieten op. Het idee is aantrekkelijk, maar een en ander moet nog gecontroleerd worden. Ik zal nagaan wat mogelijk is. Dergelijke Atlas van de onbebouwde percelen kan gekoppeld worden aan www.gisvlaanderen.be, met heel wat informatie over de omgeving. Ik denk dat ik daarvoor ook een stuurgroep zal oprichten met mensen van GIS Vlaanderen.

Het parlement neemt de eindbeslissing over de belasting op onbebouwde percelen. Ik ben geen voorstander van een gewestelijke heffing. Ik heb als minister van Financiën slechte ervaringen met de heffing op leegstand wegens het inadequaat zijn of zelfs ontbreken van databanken. Een mogelijke heffing wordt best op gemeentelijk niveau ingevoerd. Mijn gemeente Kapellen heft een belasting op onbebouwde percelen in de goedgekeurde verkavelingen. De gemeentelijke autonomie speelt, maar de circulaire over de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden stelt dat de gemeente moet aantonen dat ze een beleid voert waarbij speculatie wordt tegengegaan. Een belasting op onbebouwde percelen is dan een van de mogelijkheden.

Ook de heer Martens streeft naar de totstandkoming van een resolutie. Vandaag is wel duidelijk geworden dat niet zozeer de bepaling van de actoren op het terrein als wel de sturing van de kavelgrootte, de typologieën van de woningen, de woondensiteit de bevoegdheden zijn van de ruimtelijke ordening. De nota over kwalitatief verkavelen zal heel belangrijk

zijn. De nota zal voor de zomer 2006 omgezet worden in een nieuwe circulaire over het samenstellen van het verkavelingsdossier waardoor er minder naar kwantiteit dan naar kwaliteit gekeken zal worden. Het zal handelen over onder meer de behoeftebepaling, de motivatie ervan in het gemeentelijke structuurplan en de ligging van het gebied. De Vlaamse overheid kan sturen en de weg bepalen. Ze zal dat doen in nauwe samenwerking met de private sector. Uit mijn contacten met de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector en de Vlaamse Confederatie Bouw, blijkt dat ze vragende partij voor dergelijk overleg zijn.

De verlaging van de registratierechten van 12,5 naar 10 percent is een poging om een Europees niveau te bereiken. De Vlaamse registratierechten zijn immers veel hoger. Met de meeneembaarheid wordt er een veel actiever vastgoedbeleid mogelijk waardoor mensen sneller verhuizen naar hun werkplaats en ook sneller een aangepaste woning aanschaffen. Het zijn slimme fiscale maatregelen die extra middelen opbrengen die via de Vlaamse begroting in doelgroepenbeleid worden geïnvesteerd, hetzij in de huisvestingssector, hetzij in de welzijnssector. Er wordt zoals gezegd heel wat meer geld in geïnvesteerd en de resultaten zijn zichtbaar.

Minister Marino Keulen: De heer Daems merkt op dat gemeenten soms de bestuurlijke capaciteit of de mankracht niet hebben.

De heer Rudi Daems: Ik heb gewoon gezegd dat er problemen zijn door een gebrek aan bestuurskracht.

Minister Marino Keulen: Ik wil gewoon opmerken dat in de Vlaamse Wooncode centraal staat dat de gemeente de regisseur is van het lokale woonbeleid. Het is gewoon een zaak van subsidiariteit. De gemeente is op de hoogte van de lokale behoeften en verwachtingen. Ze kan kort op de bal spelen bij lokale ontwikkelingen. Die aanpak geniet in het parlement trouwens een brede steun. Zeker voor wonen is de gemeentelijke regierol cruciaal.

De grote grondvoorraden bij de publieke organen zijn een belangrijke factor. Het promoten van gemengde projecten kan een en ander oplossen. Het project Militair Hospitaal in Antwerpen is een goed voorbeeld. Voorheen was dat een bezit van het beleidsdomein Landsverdediging. De stad heeft dat via het AG Vespa (autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen) in handen gekregen en is met privéontwikkelaars dat hospitaal aan het omvor-

men tot woonruimtes. Daar is plaats voor iedereen, gewone gezinnen maar ook het sociale publiek. Door het feit dat de privéverkavelaar de sociale woondelen niet mag bouwen, moet er aangeklopt worden bij een huisvestingsmaatschappij, die dan voor dat kleine deelproject een openbare aanbesteding moet organiseren. Dat betekent dat er voor de derde verdieping van het gebouw een openbare aanbesteding komt waardoor er mogelijk een andere aannemer dan voor de andere drie verdiepingen wordt aangeduid. Typologievoorwaarden voor de sociale huisvesting zouden een uitkomst bieden voor alle partijen.

De behoeften aan sociale huisvesting zijn groot. Zoals gezegd is het de bedoeling om 80 percent van de bevolking eigenaar te maken van hun woning. Dat is mogelijk, maar dat vergt veel inspanningen. Voor meer dan 15 percent van de bevolking zal die droom echter nooit uitkomen. Ongeveer 7 percent van de bevolking leeft trouwens onder de armoedegrens. Sommigen hebben nu eenmaal pech en kunnen hun eigendomsdroom vergeten. Sociale huisvesting volgens typologie moet mogelijk zijn voor privéontwikkelaars en verkavelaars, maar ook voor de klassieke aanbieders, de SHM's, het Vlaams Woningfonds, de stad, het OCMW enzovoort. Iedereen kan bijdragen aan extra sociale huisvesting.

De koppelverkoop is een federale bevoegdheid. Europa legt trouwens strikte voorwaarden op, precies om misbruiken te voorkomen. Het verbieden van koppelverkoop zal misschien tot het ongewenste gevolg leiden dat bepaalde gronden niet aangeboden worden aan een bepaald doelpubliek. Het gaat vaak over modale Vlamingen, weliswaar tweeverdieners. Ik pleit niet voor misbruiken maar een algemeen verbod kan ook ongewenste gevolgen hebben. Met de bevrozing van gronden is niemand geholpen.

De voorzitter: Ik dank iedereen.

De verslaggever,

Joke SCHAUVLIEGE

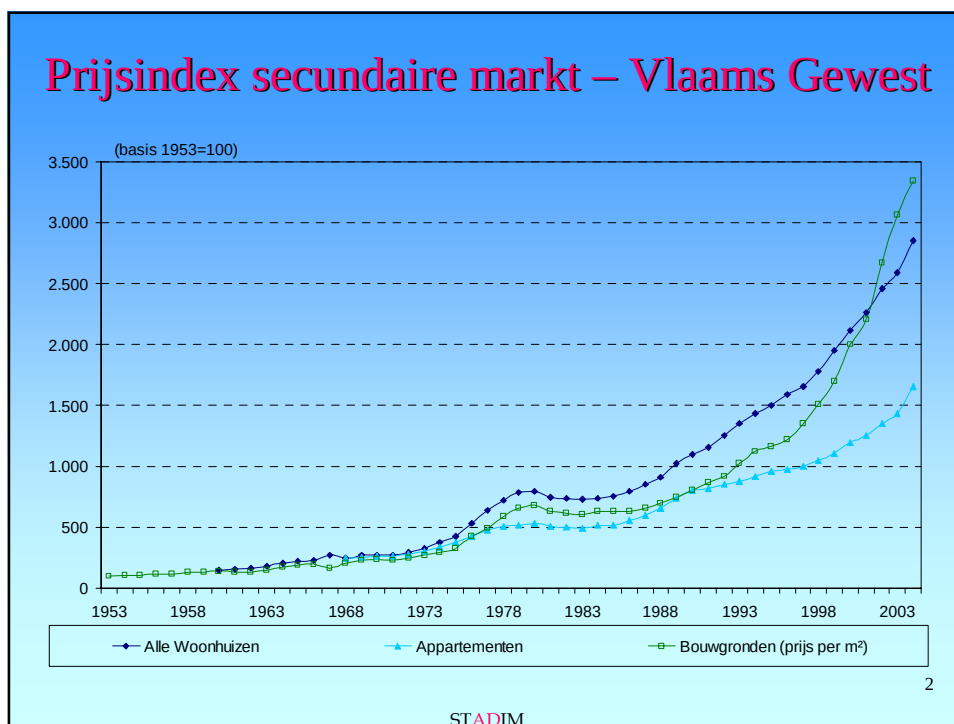
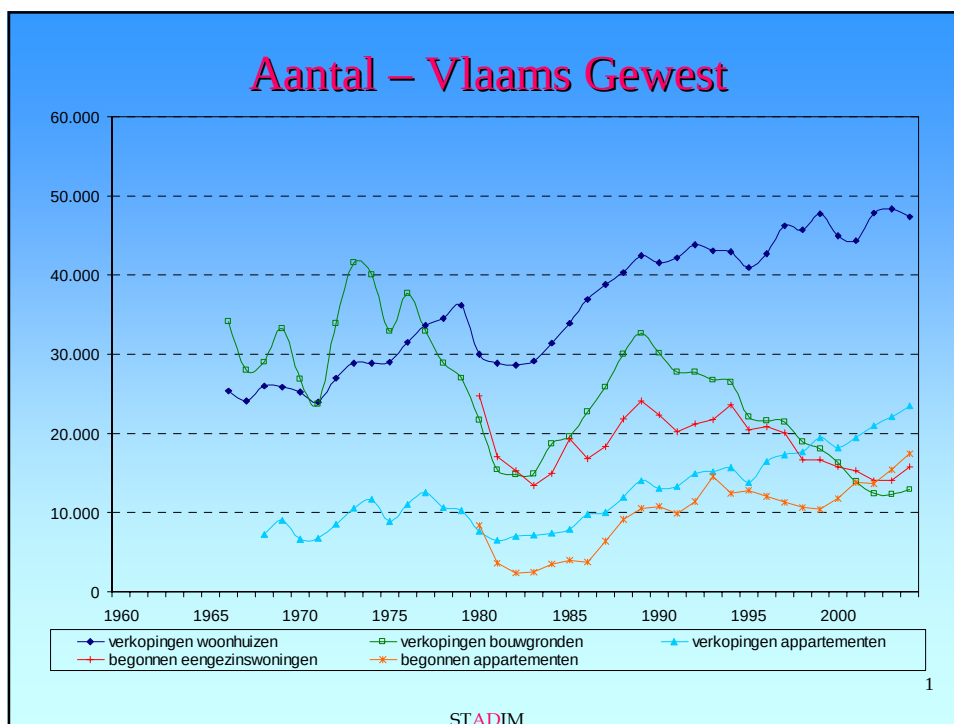
De voorzitter,

Patrick LACHAERT

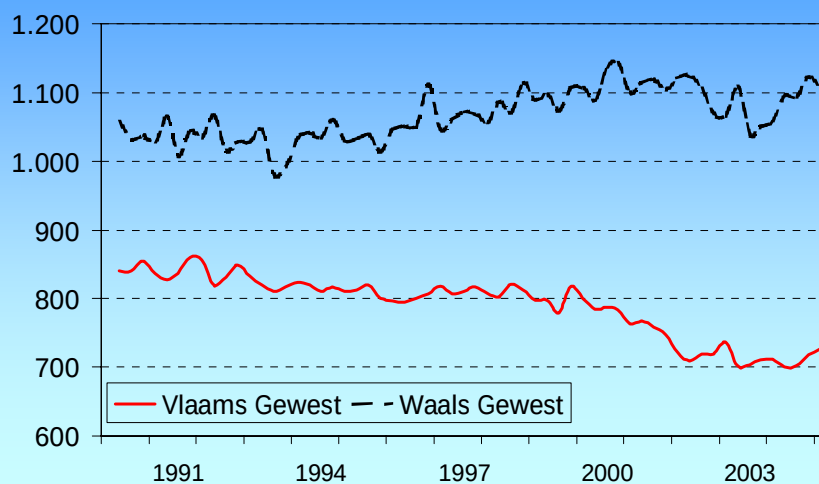
BIJLAGE

DIAVOORSTELLING

Studie en Advies in Immobiliën (STADIM)



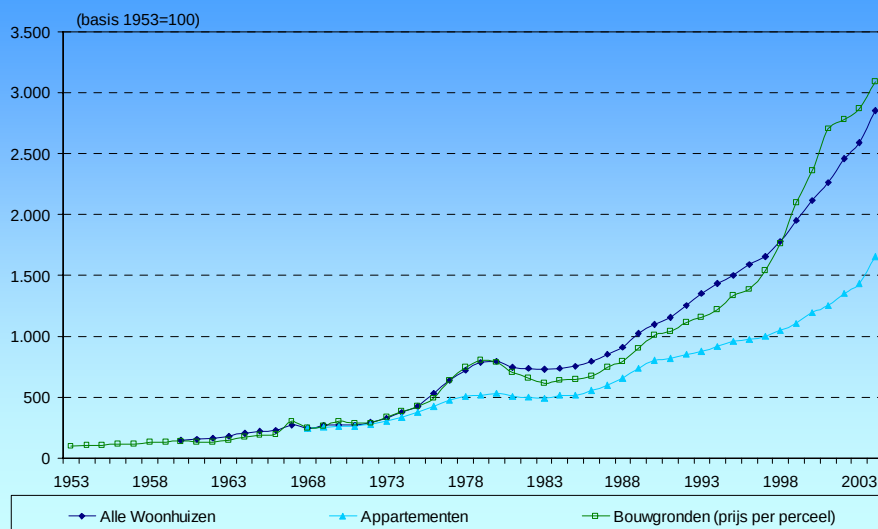
Bouwgronden Gemiddelde perceelsoppervlakte



3

STADIM

Prijsindex secundaire markt – Vlaams Gewest



4

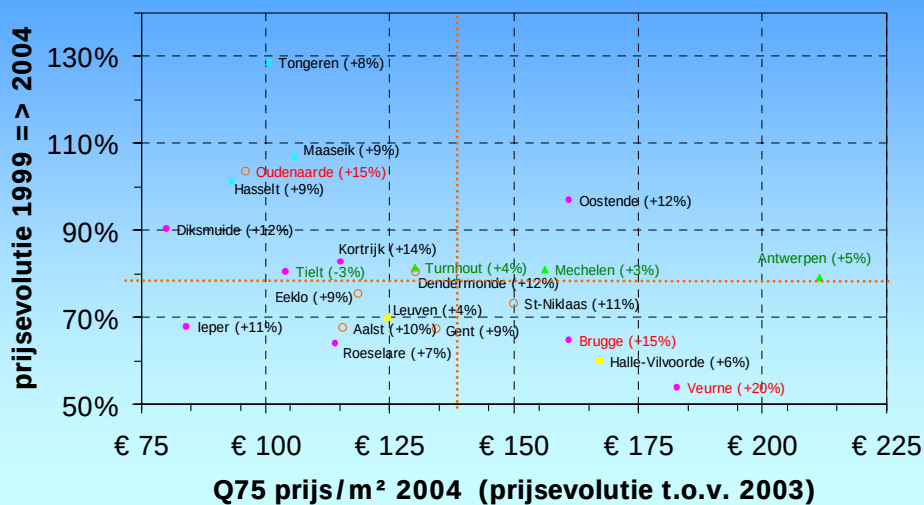
STADIM

Grondprijs als functie van financiële capaciteit

			1993	2004
Grond	Perceel		36.000 EUR	88.122 EUR
	Aankoop & Dossierkosten		5.000 EUR	10.134 EUR
			41.000 EUR	98.256 EUR
Gebouw	Bouwkost		84.000 EUR	107.553 EUR
	BTW, erelonen	1/3	28.000 EUR	35.851 EUR
			112.000 EUR	143.404 EUR
Totaal budget			153.000 EUR	241.660 EUR
Eigen middelen		30%	45.900 EUR	55.932 EUR
Lening	Financiering		107.100 EUR	185.728 EUR
	Leningskosten	1.017%	1.100 EUR	1.908 EUR
Maandelijkse afbetaling			959 EUR	1.168 EUR
Hypothecaire rentevoet			9,15%	4,40%

STADIM

Bouwgronden 2004: Vlaanderen per arrondissement



STADIM

Bouwgronden 2004: Vlaanderen

