

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



Zitting 1999-2000

18 april 2000

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van mevrouw Veerle Heeren c.s. –

betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Kwaliteitsvol wonen is een elementair mensenrecht. De overgrote meerderheid van de Vlamingen wenst van dat recht gebruik te maken door een woning te kopen of te bouwen. Vooral dat laatste is in Vlaanderen, traditiegetrouw, zeer populair.

Het verwerven van een eigen woning werd door de overheid ook steeds gestimuleerd. Diverse premiestelsels hebben niet alleen de bouw, maar ook de aankoop van een eigen woning gestimuleerd. Het verwerven van een eigen woning is de laatste jaren voor een steeds groeiende groep mensen moeilijker geworden. De belangrijkste reden daarvoor is de sterk stijgende prijs van bouwgronden en woningen.

Dat fenomeen was al geruime tijd voelbaar in de rand rond Brussel en in de grensstreek met Nederland, maar het is de laatste jaren als een olievlek uitgedeid over Vlaanderen. De streken waar de prijzen van bouwgronden en woningen nog lange tijd betaalbaar bleven voor de doorsnee gezinnen, zijn de laatste jaren aan een forse inhaalbeweging bezig.

Ter illustratie daarvan kunnen onder andere de cijfers gelden die jaarlijks gepubliceerd worden in de Gids der onroerende goederen/waarden, uitgegeven door ASLK-Fortis¹. Daaruit blijkt dat de prijzen van woningen in 1998 in sommige regio's met meer dan 10% gestegen waren in vergelijking met 1997, en met meer dan 30% in vergelijking met 1994. De prijzen van bouwgronden waren in 1998 in sommige streken zelfs bijna 20% gestegen in vergelijking met 1997, en met een stuk meer dan 50% in vergelijking met 1994. Daarbij moet onmiddellijk vermeld worden dat in die gids enkel de statistische gegevens tot 1998 opgenomen zijn. Gegevens over recente onroerende transacties geven aan dat de stijging de laatste twee jaar exponentieel is toegenomen.

Ook de Vlaamse Confederatie Bouw besteedt in haar laatste jaarverslag uitvoerig aandacht aan de sterke prijsstijgingen van bouw kavels en woningen. De VCB heeft berekend dat in de periode 1990-1998 de prijzen van woningen in reële waarde maar liefst 53% hoger geworden zijn. Voor de bouwgronden is het probleem nog veel acuter. Van 1990 tot 1998 is de gemiddelde bouwgrondprijs in Vlaanderen met maar liefst 86% gestegen, van 930

tot 1.716 frank per m². Bepaalde arrondissementen kennen stijgingspercentages die nog beduidend hoger liggen dan het Vlaamse gemiddelde : in de voornoemde periode waren vooral Sint-Niklaas (+ 134%), Dendermonde (+ 113%), Antwerpen en Mechelen (+ 108%), Gent (+ 96%), Turnhout (+ 92%) en Leuven (+ 88%) bovenmaats snel duurder wordende regio's². Uit de meest recente cijfers van het VCB blijkt dat de bouwgrondprijzen in 1999 nog met 9,7 % zijn toegenomen t.o.v. 1998. Wat de evolutie over de laatste vijf jaar betreft, zien we bijna een verdubbeling voor het arrondissement Maaseik (94%), Leuven (83%), Turnhout (68%), Hasselt (62%), Tongeren (59%) en Tielt (58%). In de arrondissementen Sint-Niklaas en Diksmuide wordt de geringste stijging genoteerd.

De vraag moet worden gesteld of Vlaanderen dan nog wel genoeg bouwgronden telt. Men beschikt niet over een inventaris van bebouwbare percelen. De bouwgrondreserve moet bijgevolg geraamd worden. Daarbij neemt men doorgaans de bebouwbare percelen in woonzones, woonuitbreidingszones en landelijke woonzones in rekening.

Een recente studie geeft aan dat in 1990 de totale nog bebouwbare oppervlakte in Vlaanderen 63.042,4 ha bedroeg, wat overeenkomt met 749.150 woningen bij een woningdichtheid van 11,9 woningen per ha en met 1.012.103 woningen bij een woningdichtheid van 16,1 woningen per ha³.

Een andere studie raamt de maximale bouwreserve op 860.000 percelen. In Limburg bedraagt de beschikbare reserve aan bouwgronden ongeveer het dubbele van de andere provincies. Binnen Limburg heeft het arrondissement Hasselt de meest ruime bouwgrondreserve, Tongeren de minst ruime. Turnhout heeft onmiddellijk na Limburg de grootste reserve. Omgekeerd heeft het arrondissement Antwerpen de krapste woningbouwreserve van Vlaanderen (20%), voornamelijk door de relatief beperkte reserve van de stad Antwerpen (10%) en enkele vergroeide gemeenten zoals Mortsel, Edegem en Schoten. Binnen Oost- en West-Vlaanderen zijn de arrondissementale verschillen beperkter en in Vlaams-Brabant is in het

¹ Gids der onroerende waarden, ASLK, mei 1999.

² Wonen en bouwen in Vlaanderen. Jaar- en studierapport 1998-1999 van de Vlaamse Confederatie Bouw.

³ Proeve van bepaling van de bebouwbare oppervlakte, door Pieter Saey, Paul Arts, Marjan Van Avermaet en Nathalie van Nuffel, in : Wonen onderzocht 1995-1999, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1999.

geheel geen verschil vast te stellen tussen Halle-Vilvoorde en Leuven (ongeveer 33%).⁴

De evolutie van de beschikbare bouwgronden wordt volgens het Centrum voor Sociaal Beleid van de Universiteit Antwerpen als volgt ingeschat⁵:

Evolutie van de beschikbare bouwgronden
(in % van de woningvoorraad – Bron CSB)

	1995	2000	2005	2010
Antwerpen	25,2 – 22,0	19,7 – 15,9	15,2 – 11,5	11,1 – 7,6
Vlaams-Brabant	26,4 – 20,5	18,8 – 12,6	13,0 – 7,2	7,8 – 2,3
West-Vlaanderen	26,4 – 21,6	20,8 – 15,5	16,6 – 11,6	13,1 – 8,1
Oost-Vlaanderen	34,1 – 28,1	29,5 – 23,1	25,2 – 19,0	21,7 – 15,6
Limburg	59,6 – 44,5	49,2 – 34,4	40,3 – 26,4	33,1 – 19,8
Vlaanderen	31,8 – 25,8	25,6 – 19,2	20,5 – 14,3	16,0 – 10,1

Volgens deze studie evolueert de reserve aan bouwgronden ten opzichte van de totale woningvoorraad in Vlaanderen – in het meest optimistische scenario – van 31,8 % in 1995 naar 16 % in 2010. Met andere woorden zelfs als we abstractie maken van de toenemende speculatie, wordt bouwgrond een schaars product.

Op basis van deze gegevens moet men concluderen dat er, strikt genomen, in Vlaanderen planologisch een nog voldoende reserve aan bouwplaatsen voorhanden is. En toch is er duidelijk sprake van een schaarste.

⁴ Wonen becijferd. Woonbehoeften in Vlaanderen, 1991-2010, door Bert Meulemans en Peter Willemé, in : Wonen onderzocht 1995-1999, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

⁵ Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief. B. Meulemans, V. Geurts en P. De Decker, CSB-berichten, Centrum voor Sociaal Beleid UFSIA-Universiteit Antwerpen, februari 1996.

Daarvoor zijn verschillende verklaringen. Nog steeds is de demografische evolutie een determinante factor die een opwaartse druk op de grond- en woningprijzen uitoefent. Het Vlaamse Gewest telt volgens de VRIND-indicatoren ruim 5,9 miljoen inwoners. De bevolking groeit traag maar gestadig aan. Tussen de volkstellingen van 1981 en 1991 bedroeg de jaarlijkse groei 2,4 per 1000 inwoners. Vanaf 1 maart 1991 versnelde die tot 3,5 per duizend inwoners. Uit de indicatoren blijkt ook een duidelijke gezinsverdunding. Het standaardgezin van vader, moeder en twee kinderen komt steeds minder vaak voor. Er is een toename van alleenwonenden en koppels zonder kinderen. Men voorspelt een daling in de gemiddelde gezinsomvang van 2,59 in 1991 tot 2,27 in 2016. Het aantal gezinnen zou in dezelfde periode stijgen van 2.176.546 naar 2.592.690 en dat doet de vraag naar bouwgronden en woningen stijgen.⁶

Aan de aanbodzijde moet men duidelijk vaststellen dat men kampt met een "kunstmatige schaarste". Enerzijds is er de groep van makelaars en grondspeculanten die de schaarste in de hand werken. Zij kopen gronden op, maar maken ze niet bouwrijp of brengen ze niet op voor de woningen. De schaarste wordt hier kunstmatig gecreëerd louter om het winstbejag. Anderzijds zijn er ook particulieren die de kunstmatige schaarste mee in de hand werken. Zij laten soms een stuk bouwgrond, dat dikwijls geërfd is, liggen met de bedoeling dat hun kinderen er later op kunnen bouwen. Aan de basis van die kunstmatige schaarste liggen hoofdzakelijk familiale redenen.

In regio's waar de woonbehoeften door de demografische evolutie en de toenemende gezinsverdunding niet kunnen worden ingevuld wegens een ontoereikend bestaand woningpatrimonium, ontstaat hierdoor een nog grotere oververhitting van de markt. Het prijsstimulerend effect dat uit de woonbehoeften voortvloeit, zal de invulling van de nieuwbouwbehoeften nog verder bemoeilijken.

Niet alleen voor het doorsnee-gezin, maar ook voor de sociale-huisvestingsmaatschappijen dreigt de exponentiële stijging van de bouwgrondprijzen ernstige moeilijkheden te veroorzaken. Door de slechts beperkte return die de maatschappijen ontvangen uit de sociaal verkochte gronden, wordt het voor hen op termijn structureel onmogelijk om steeds duurder wordende nieuwe gronden te verwerven. Hun beperkte financiële mogelijkheden zullen aankopen op de vrije markt steeds minder haalbaar maken. Ze worden meer en meer uit de markt geprijsd door de kapitaalkrachtige grondspeculanten. Het huidige systeem van "recht van voorkoop" biedt daarvoor, zoals de recente cijfers over de aanwending van dit instrument aantonen, geen afdoende oplossing. De gemeentelijke grondregies en de grondintercommunales worden met nagenoeg dezelfde problematiek geconfronteerd. We stevenen op middellange termijn af op een situatie waarbij de sociale huisvesting niet meer sociaal betaalbaar zal zijn voor haar eigenlijke doelgroep : de gezinnen en alleenstaanden met een beperkt inkomen.

Die laatste vaststelling leidt tot de werkelijke kern van het probleem : de toenemende discrepantie tussen de evolutie van het gemiddelde inkomen en die van de prijzen van bouwgronden en woningen. Ook de cijfergegevens van de Vlaamse overheid bewijzen overduidelijk dat wonen alsmaar duurder wordt. Tussen 1991 en 1998 nam het gemiddelde inkomen van de Vlamingen met een kwart toe. In dezelfde periode steeg de prijs van eengezinswoningen en van bouwgronden evenwel respectievelijk met 54% en 76%. Deze discrepantie leidt er onvermijdelijk toe dat een steeds groter deel van het gezinsbudget aan wonen besteed moet worden. De recente sterke stijging van de bouwgrondprijzen werkt die evolutie nog meer in de hand. Sterker nog : de huidige evolutie leidt ertoe dat het bouwen van een eigen woning, wanneer er geen maatregelen worden genomen om de bouwgrond betaalbaar te houden, enkel nog voor de kapitaalkrachten weggelegd zal zijn.

De uitwerking van een degelijk sociaal grond- en pandenbeleid, dat de betaalbaarheid van bouwgronden kan garanderen, is een dringende noodzaak. Als doelstellingen van een grond- en pandenbeleid worden in een studie, uitgevoerd in opdracht van gewezen minister Baldewijns, vermeld : de correctie van ruimtelijk nefast grondgebruik, de be-

⁶ VRIND. Vlaamse Regionale Indicatoren 1999. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Planning en Statistiek, 1999.

taalbaarheid van grondprijzen en de selectie van gronden in tijd en ruimte.⁷ Om die doelstellingen te bereiken, zijn er momenteel al een aantal instrumenten voorhanden, waarvan een inventaris in dezelfde studie is opgenomen. Die inventaris van de bestaande instrumenten zou nu geactualiseerd kunnen worden met instrumenten uit de Vlaamse Wooncode en het decreet op de ruimtelijke ordening. Op basis van die geactualiseerde inventaris zou men, eventueel aangevuld met nog uit te voeren wetenschappelijk onderzoek en een inventarisering, een optimale onderlinge afstemming op elkaar moeten kunnen bereiken. Bovendien zouden de bestaande instrumenten in deze context vereenvoudigd of aangepast moeten worden of zou de inzet ervan meer gestimuleerd moeten worden. Door het creëren van een extra aanbod zal de druk op de prijzen getemperd worden. Het sturen van het aanbod is wellicht de meest aangewezen weg, aangezien het voor de overheid nagenoeg onmogelijk is om regulerend in te spelen op de vraagzijde.

Het Regeerakkoord van 1995 stelt de oprichting van een grondbank in het vooruitzicht. De auteur van die studie stelt dat een dergelijke grondbank een aantal algemene coördinerende, initiërende en ondersteunende taken zou kunnen vervullen : inventarissen bundelen, coördineren en integreren, een beleidsvoorbereidende rol spelen, de instrumenten op elkaar afstemmen en coördineren, strategische grondprojecten stimuleren en subsidiëren, en een intersectorieel grondruilplan voorbereiden. Een dergelijke grondbank zou ook zelf op de markt kunnen opereren waarbij zij ten gunste van de overheid *sensu lato* overgaat tot de aanleg van strategische grondreserves. Zij kan dan gronden die te koop worden aangeboden, aankopen en die later, vanuit prijsregulerende overwegingen, terug op de markt brengen. Essentieel daarbij is de vraag naar voldoende financiële middelen voor de grondbank.

Veerle HEEREN

⁷ Naar de zaak van de Grond. Grondbeleid in het Vlaams Gewest : overzicht van initiatieven en bestaande regelgeving. Aanzet voor een nieuwe aanpak. Studie uitgevoerd in opdracht van E. Baldewijns, Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening. Bernard Hubeau, Universiteit Utrecht-Antwerpen, mei 1996.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ;
- overwegende dat iedereen het recht op kwalitatief en betaalbaar wonen heeft ;
- vaststellende dat de prijzen van bouwgronden en van woningen in Vlaanderen de laatste jaren beduidend sterker gestegen zijn dan de koopkracht van de gemiddelde Vlaming ;
- overwegende dat, door het geringe aanbod van bouwgrond, die trend de komende jaren nog sterker zal worden ;
- overwegende dat de dure grond- en woningprijzen het bouwen en verwerven van een eigen woning voor heel wat mensen onmogelijk dreigt te maken en dat ook de realisatie van sociale-woningbouwprojecten er sterk door bemoeilijkt wordt ;
- vraagt de Vlaamse regering :

- 1° het aanbod aan sociale koop- en huurwoningen en middelgrote woningen gevoelig uit te breiden en er over te waken dat die daadwerkelijk bereikbaar zijn voor de beoogde sociale doelgroep ;
- 2° het aanbod aan sociale en middelgrote kavels aan te moedigen, teneinde het aanbod aan betaalbare bouwgronden op peil te houden ;
- 3° het verwerven van een eigen eerste gezinswoning financieel te ondersteunen ;
- 4° de bestaande grondreserves van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en van haar sociale huisvestingsmaatschappijen te valoriseren binnen de klijtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ;
- 5° de sociale-huisvestingsmaatschappijen te compenseren voor de gronden die, tengevolge van de implementatie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, niet meer voor de realisatie van sociale-huisvestingsprojecten zouden kunnen worden aangewend ;

6° de gronden te inventariseren van de verschillende overheden sensu lato die gelegen zijn in woonzones en woonuitbreidingsgebieden ;

7° te eisen dat elke gemeente een aanbod aan sociale woningen heeft dat minstens overeenstemt met het Vlaamse gemiddelde ;

8° een grondbank op te richten, voorzien van de nodige reglementaire en financiële instrumenten, die het aanbod van bouwgronden en panden kan beïnvloeden zodat de betaalbaarheid ervan gewaarborgd wordt.

Veerle HEEREN

Joachim COENS

Carl DECALUWÉ

Bart DE SMET

Mark VAN DER POORTEN

Sonja BECQ