

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



Zitting 2000-2001

7 juni 2001

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**– van de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns, mevrouw Anne-Marie Baeke
en mevrouw Ann De Martelaer –**

betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is er een voldoende reserve aan bouwgronden om de behoefte aan extra woningen zowel op de korte termijn als tegen 2007 in te vullen.

Ondanks die geruststellende ramingen vallen in de publieke opinie diverse andere geluiden te horen. Zo stelt de Vlaamse Confederatie Bouw dat de beschikbaarheid van nieuwe kavels te sterk wordt afgeremd zodat de prijzen onherroepelijk sterk moeten stijgen. Bron van onrust zijn onder meer de bepaling dat alleen nieuwe woonuitbreidingsgebieden aangesneden kunnen worden voor de opvang van de natuurlijke groei van de bevolking in een gemeente, zonder dat rekening wordt gehouden met mogelijke inwijking uit andere gemeenten, en het uit de boot vallen van de privé-sector omdat een nieuw woonuitbreidingsgebied enkel kan worden aangesneden als de overheid initiatiefnemer is. Omdat de publieke sector het moeilijk heeft om snel investeringsgeld te vinden, betekent dit dat het aanbod aan nieuwe bouwpercelen zal worden vertraagd.

Naast deze beleidsmatige afremming van de beschikbaarheid van nieuwe kavels is er ook al geruime tijd sprake van een zogenoemde 'kunstmatige schaarste' die wordt gecreëerd op de markt.

Zo worden door makelaars en grondspeculanten systematisch bouwgronden opgekocht met als doel er grote winsten mee te maken en dus niet met de bedoeling om te bouwen. Dit ontwricht een gezonde prijssetting.

Een andere onberekenbare partner in het gebeuren is de goedbedoelende (groot)ouder die zich een stuk grond aanschaft met de bedoeling dat na afzienbare tijd te schenken of door te geven aan (klein)zoon of -dochter. Deze bouwgrond blijft dan vaak ettelijke jaren braak liggen en beknót de kansen van geïnteresseerde kandidaat-bouwers.

Planologisch kan er perfect voldoende bouwgrond beschikbaar zijn ; als men geen rekening houdt met andere bestaande effecten, is er wel degelijk sprake van een tekort aan bouwgronden met als pervers gevolg dat de prijzen omhoog worden gestuwd.

Dat de prijzen van de bouwgronden effectief de hoogte in gaan, blijkt nog uit de Gids der Onroerende Waarden van mei 2000, uitgegeven door Fortis Bank. Hieruit blijkt dat de laatste jaren de mar-

kantste verschuivingen zich voordoen op de bouwgrondenmarkt. In 1998 en 1999 werden omtrent 30.000 percelen verkocht, wat één derde minder is dan tien jaar geleden en nagenoeg een halvering ten opzichte van 1973-1974. In twee jaar tijd ook zijn de prijzen in Vlaanderen met 25 % gestegen tot 1.922 fr./m² of 2,32 miljoen per perceel. Waar vroeger bij nieuwbouw de bouwgrond 25 % van het budget opslokte en de bouw 75 %, is dit nu geëvolueerd naar 40 %/60 %.

Dat deze trends zich in 2000 verder hebben doorgezet blijkt uit de pas gepubliceerde cijfers in opdracht van Fortis Bank. Het aantal verkochte woningen is in 2000 met 6,7 % gedaald naar 79.750, terwijl het aantal verkochte bouwgronden daalde met 11 % tot 26.400. Huizen en gronden zelf zijn ook opnieuw duurder geworden.

Dirk DE COCK

Dominique GUNS

Anne-Marie BAEKE

Ann DE MARTELAER

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ;
- gelet op de hoorzittingen van 18 en 19 oktober 2000, gehouden in de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid in het kader van het voorstel van resolutie betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen (*Parl. St. VI. Parl. 1999-2000, nr. 268/2*) ;
- overwegende dat iedereen het recht op kwalitatief hoogstaand en betaalbaar wonen heeft ;
- vaststellende dat de prijzen van bouwgronden en van woningen in Vlaanderen de laatste jaren onder invloed van diverse factoren een inhaalbeweging hebben ondergaan, waardoor ze beduidend sterker gestegen zijn dan de koopkracht van de gemiddelde Vlaming ;
- overwegende dat die trend door de grond-schaarste de komende jaren mogelijk nog sterker zal worden ;
- overwegende dat er een verschil is tussen het aantal nog te bebouwen bouwgronden (langs uitgeruste weg of in een verkaveling) en het aantal daarvan dat daadwerkelijk op de markt komt ;
- 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 door bemoeilijkt wordt ;
- vraagt de Vlaamse regering
 - 1° het aanbod aan bouwka­vels binnen de stedelijke gebieden te stimuleren, zodat de taakstellingen als gevolg van de afbakeningsprocessen van de verschillende stedelijke gebieden kunnen worden gerealiseerd. Hierbij gaat voldoende aandacht naar een gevarieerd aanbod waardoor de druk om te bouwen in het buitengebied kan afnemen ;
 - 2° de renovatie van bestaande woningen te stimuleren, om een voldoende aanbod van goed uitgeruste woningen te ontwikkelen, waarbij ondersteuningsmaatregelen zich in

het bijzonder richten tot de laagste inkomensgroepen ;

- 3° de bestaande grondreserves van de VHM, de SHM's en de nog te bebouwen of verder te verdichten gronden in bezit van overheids-(instellingen) te inventariseren en na te gaan onder welke voorwaarden die op korte tot middellange termijn te bebouwen zijn ;
- 4° de gemeenten er toe aan te zetten een aanbod aan sociale woningen aan te bieden dat minstens overeenkomt met de vastgestelde behoefte uit de plaatselijke woonbehoefte-studie ;
- 5° er op toe te zien dat de bestaande instrumenten met betrekking tot het grond- en pandenbeleid in het kader van het decreet op de ruimtelijke ordening en in het kader van de Vlaamse Wooncode, zo efficiënt en effectief mogelijk worden toegepast, onder meer in het licht van de grondige evaluatie op basis van de studie door de Vlaamse regering aangekondigd, en waar nodig de gemeenten daarbij te ondersteunen ;
- 6° naast de verplichte termijnen die werden ingevoerd met betrekking tot de realisatie van verkavelingen ook het snel bouwen op bouwpercelen binnen nieuwe verkavelingen te stimuleren ;
- 7° het bestaande instrumentarium verder te versoepelen zodat ook particuliere groepsbouw en groepsbewoning gestimuleerd worden.

Dirk DE COCK

Dominique GUNS

Anne-Marie BAEKE

Ann DE MARTELAER