Stuk **748** (2000-2001) – Nr. 2

VLAAMS PARLEMENT

Zitting 2000-2001

2 juli 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

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van mevrouw Veerle Heeren c.s. –

betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen

VERSLAG

namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid uitgebracht door de heren Bart De Smet en Dirk De Cock

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

de heer Bart De Smet, mevrouw Veerle Heeren, de heren Boudewijn Laloo, Mark Van der Poorten ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heer Julien Demeulenaere, mevrouw Dominique Guns, de heer Francis Vermeiren ;

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Christian Verougstraete ;

mevrouw Anne-Marie Baeke, de heer Marcel Logist ;

de heer Dirk Holemans ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

mevrouw Sonja Becq, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heer Johan Weyts ;

de heren Jozef Browaeys, Marc Cordeel, Patrick Lachaert, Stefaan Platteau ;

de heer Filip Dewinter, mevrouw Marijke Dillen, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Herman De Loor, Dany Vandenbossche ;

de heer Jo Vermeulen ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

748 (2000-2001)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

Zie ook :

268 (1999-2000)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

INHOUD

Blz.

I. Inleidende uiteenzetting door mevrouw Veerle Heeren 4

II. Inleidende uiteenzetting door de heer Dirk De Cock 5

III. Bespreking – vergadering van 13 juni 2001 5

IV. Voortzetting van de bespreking – vergadering van 27 juni 2001 7

V. Stemmingen 10

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid besprak op 13 en 27 juni 2001 het voorstel van resolutie betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden.

Dit voorstel van resolutie werd, conform artikel 25, 2 van het Reglement, vanaf de commissievergadering van 13 juni 2001 samen geagendeerd en behandeld met het voorstel van resolutie van mevrouw Veerle Heeren c.s. betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1999-2000, nr. 268/1).

Het voorstel van resolutie van mevrouw Veerle Heeren werd reeds apart besproken op 8 juni 2000. Op verzoek van mevrouw Veerle Heeren besliste de commissie op 29 juni 2000 unaniem dat er in het kader van haar voorstel van resolutie hoorzittingen zouden worden gehouden. Die hoorzittingen vonden plaats op 18 en 19 oktober 2000. Het verslag ervan is opgenomen in *Parl. St.* Vl. Parl. 1999-2000, nr. 268/2.

I. Inleidende uiteenzetting door mevrouw Veerle Heeren –vergadering van 8 juni 2000

Mevrouw Veerle Heeren verklaart dat het onderwerp van haar voorstel van resolutie zeer actueel is. ASLK-Fortis stelde op 7 juni 2000 immers de nieuwe Gids der onroerende goederen/waarden voor, waarin recente cijfergegevens zijn opgenomen over de problematiek van de betaalbare bouwgronden en woningen. Die nieuwe gegevens konden uiteraard nog niet verwerkt worden in het voorstel van resolutie.

De spreker verwijst naar het grondwettelijk recht op een betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting. Voor kansarmen bestaan er allerlei financieringssystemen om een eigen woning te verwerven. De groep die hierop ook effectief een beroep kan doen is echter nog steeds een kleine minderheid. De stijgende prijzen van bouwgronden en woningen leiden er nu toe dat ook de middenklasse van tweeverdieners het moeilijk krijgt om nog een eigen woning of een stukje bouwgrond te verwerven. Dit gegeven ligt aan de basis van het voorliggend voorstel van resolutie.

Uit de Gids der onroerende waarden/goederen van mei 1999 blijkt dat in 1998 de prijzen van de woningen in een aantal regio's met 10 % zijn gestegen. De prijzen van de bouwgronden zijn in sommige streken zelfs met 20 % gestegen. Die evolutie wordt bevestigd door de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) en door de KBC-bank. De VCB heeft berekend dat in de periode 1990-1998 de prijzen van woningen in reële waarde 53% hoger zijn geworden. Voor de bouwgronden is het probleem nog acuter. Van 1990 tot 1998 is de gemiddelde bouwgrondprijs in Vlaanderen met maar liefst 86% gestegen, van 930 tot 1.716 frank per m^2.

De vraag moet ook worden gesteld of Vlaanderen nog wel genoeg bouwgronden telt. Uit een antwoord op een schriftelijke vraag is gebleken dat 106 gemeenten een aanzet hebben gegeven tot het opmaken van een inventaris van de bouwgrondreserves. Een dergelijke inventaris zou moeten worden uitgebreid tot alle gemeenten, zodat men zou beschikken over een overzicht van de beschikbare bouwgronden in Vlaanderen. Er zijn in dat kader wel wat wetenschappelijke studies voorhanden, maar die spreken elkaar soms tegen. Eén van die studies raamt de maximale bouwreserve op 860.000 percelen. Daaruit blijkt dat er in feite geen sprake is van schaarste op de markt. De prijs wordt opgedreven door het creëren van een fictieve schaarste door particulieren en immobiliënkantoren.

De spreker wijst op de problematiek van de gezinsverdunning en de gevolgen ervan inzake de woonbehoefte. De VRIND-indicatoren maken hiervan een goede analyse. Verder stelt zij vast dat er een discrepantie groeit tussen de evolutie van het gemiddeld inkomen enerzijds en de prijzen van woningen en bouwgronden anderzijds. Daardoor slagen de gezinnen met gemiddelde inkomens er vandaag niet meer in om te bouwen, tenzij men kan rekenen op financiële steun van de familie of men een stuk bouwgrond ter beschikking krijgt.

Een Vlaams grond- en pandenbeleid kan aan deze problematiek tegemoet komen. Hiertoe werden tijdens de vorige legislatuur reeds aanzetten gegeven. Voormalig minister Baldewijns heeft bijvoorbeeld een studie laten maken waarin het idee van een grondbank werd gelanceerd. Dit lijkt een goed instrument om op de markt in te grijpen.

In het voorstel van resolutie wordt aan de Vlaamse regering gevraagd het aanbod aan sociale koop- en huurwoningen en middelgrote woningen gevoelig uit te breiden en het aanbod van sociale en middelgrote kavels aan te moedigen. Verder wordt gevraagd om de grondreserves te valoriseren en om de socialehuisvestingsmaatschappijen (SHM's) te compenseren voor de gronden die, ingevolge het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, niet meer

voor de realisatie van socialehuisvestingsprojecten kunnen worden aangewend. Tevens wordt gevraagd om de gronden van de verschillende overheden (bijvoorbeeld ook OCMW's, kerkfabrieken, …) te inventariseren en om te eisen dat elke gemeente een aanbod aan sociale woningen zou hebben dat overeenstemt met het Vlaams gemiddelde. Ten slotte wordt gevraagd om een grondbank op te richten om het aanbod aan bouwgronden en panden te beïnvloeden.

II. Inleidende uiteenzetting door de heer Dirk De Cock – vergadering van 13 juni 2001

De heer *Dirk De Cock* verklaart dat de meerderheidsfracties een eigen voorstel van resolutie hebben ingediend in het kader van de problematiek van de betaalbare bouwgronden (*Parl. St.* Vl. Parl. 2000-2001, nr. 748/1). Hij erkent dat de verdienste om de problematiek aan te brengen toekomt aan mevrouw Heeren, die daarover als eerste een voorstel van resolutie heeft ingediend en die ook de hoorzittingen heeft gevraagd.

De heer De Cock merkt op dat er volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een voldoende reserve is 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 andere geluiden te horen. De Vlaamse Confederatie Bouw stelt bijvoorbeeld dat de beschikbaarheid van de nieuwe kavels wordt afgeremd zodat de prijzen sterk stijgen. Daarnaast is er sprake van een zogenoemde 'kunstmatige schaarste' die wordt gecreëerd op de markt, wat eveneens aanleiding geeft tot hogere prijzen.

De heer De Cock stelt vast dat er planologisch wel voldoende bouwgrond beschikbaar is, maar dat er ook andere effecten meespelen die aanleiding kunnen geven tot een tekort aan bouwgronden, hetgeen de prijzen omhoog stuwt. Dat die prijzen effectief blijven toenemen, blijkt nog maar eens uit de Gids der onroerende waarden van 2000, uitgegeven door Fortis Bank.

Om die redenen wordt in het voorstel van resolutie aan de Vlaamse regering gevraagd het aanbod van bouwkavels binnen de stedelijke gebieden te stimuleren, de renovatie van bestaande woningen te stimuleren, de bestaande grondreserves in bezit van overheidsdiensten te inventariseren, de gemeenten te stimuleren om sociale woningen aan te bieden, het grond- en pandenbeleid efficiënt toe te passen, de particuliere groepsbouw en groepsbewoning te stimuleren.

III. Bespreking – vergadering van 13 juni 2001

Mevrouw *Veerle Heeren* merkt op dat haar resolutie, die ruim een jaar geleden werd ingediend, nog niets aan actualiteitswaarde heeft verloren. Zij verwijst naar de meest recente cijfergegevens uit de Gids der onroerende waarden van Fortis Bank. Daaruit blijkt dat de prijzen van zowel gronden als woningen nog steeds toenemen. Op 6 maanden tijd zijn die prijzen nog maar eens met 10 % gestegen.

Volgens mevrouw Heeren blijven jonge gezinnen hunkeren naar een eigen woning. Gelet op de stijgende prijzen wordt dat echter steeds moeilijker om te realiseren. Zelfs in landelijk gebied is het vandaag bijzonder moeilijk voor een modaal gezin – ook als het gaat om tweeverdieners – om nog een eigen woning te verwerven. De sector van de sociale huisvesting moet dan ook een vangnet kunnen bieden. In die zin valt de ambitie van de Vlaamse regering om 15.000 extra sociale woningen te bouwen, toe te juichen.

Mevrouw Heeren stelt vast dat de prijzen van de bouwgronden in vergelijking met vorig jaar nog eens met 9,3 % gestegen zijn. In sommige arrondissementen zoals Diksmuide, Tielt, Oudenaarde en Sint-Niklaas gaat het zelfs om een stijging van 20 %. Men kan ook vaststellen dat de grondprijzen in centrumsteden als Hasselt, Maaseik, Tongeren, Oudenaarde, Turnhout, Leuven, Kortrijk en Roeselare sterk boven het Vlaams gemiddelde liggen, soms zelfs tot 65 %. Maaseik en Leuven blijken absolute koplopers te zijn. Tot voor enkele jaren was het vooral in de Rand rond Brussel dat de grond- en woningprijzen sterk toenamen. Men heeft daar vanuit de overheid onvoldoende op ingespeeld. Intussen zijn die stijgende prijzen uitgedeind naar vooral de Limburgse grensstreek en de Kempen.

Mevrouw Heeren legt een verband met het voorstel van decreet van de heer Ludwig Caluwé om de gemeenten de mogelijkheid te geven het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen (*Parl. St.* Vl. Parl. 2000-2001, nr. 593/1). Dit zou een instrument kunnen zijn waarmee de prijsstijgingen in de Limburgse grensgemeenten en de Antwerpse Kempen in de hand kunnen worden gehouden. In die grensgemeenten stijgen de prijzen enorm ingevolge de inwijking van Nederlanders. In Overpelt bijvoorbeeld is er een vergunningsaanvraag voor een private verkaveling met 60 kavels. De prijzen

lopen op tot 5.000 frank per m^2. Volgens beleidsvoerders uit die gemeente zullen van die 60 kavels er wellicht 55 naar Nederlanders gaan als de vergunning wordt goedgekeurd. Dat kan vervolgens samenlevingsproblemen veroorzaken. Men creëert immers in een dorp een kleine enclave van Nederlanders die meestal niet de bedoeling hebben om zich te integreren.

Mevrouw Heeren vindt het merkwaardig dat in West-Vlaanderen de problematiek van de inwijking (uit Noord-Frankrijk in dit geval) zich veel minder of zelfs niet stelt. Ook opvallend is de uiteenlopende evolutie tussen Vlaanderen en Wallonië. In Wallonië beperkt de stijging van de grondprijzen zich tot 2,8 %. Het gevolg is dan een beweging van Vlamingen naar Wallonië, waardoor de druk toeneemt op Waalse gemeenten rond de taalgrens.

Uit de Gids der onroerende waarden blijkt dat men nergens in Vlaanderen nog een stuk bouwgrond kan kopen voor minder dan 2.000 frank per m^2. In bepaalde grensgemeenten en de Rand rond Brussel loopt die prijs op tot ruim 5.000 frank per m^2. In het verleden bestond er een reglementering waardoor men een subsidie kon krijgen van de Vlaamse overheid voor het bedrag boven de 2.500 frank per m^2. Die subsidie is intussen wel afgeschaft. Mevrouw Heeren vraagt of men eraan denkt op een of andere manier bij te sturen, zodat de oorspronkelijke inwoners in hun streek kunnen blijven wonen.

Mevrouw Heeren merkt op dat er een dalende tendens is inzake het aantal verkochte bouwgronden. Op 5 à 6 jaar tijd is er een daling van 47.000 naar afgerond 26.000. Dat heeft voor een stuk te maken met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat een schaarste creëert. Eigenlijk gaat het om een fictieve schaarste ; er zijn voldoende bouwpercelen maar men slaagt er niet in die op de markt te brengen. De bouwsector hangt vandaag dan ook aan de alarmbel.

Mevrouw Heeren stelt dat ook de prijs van de woningen de laatste jaren sterk is gestegen. In Vlaanderen is die prijsstijging belangrijker dan Wallonië (prijsstijging van respectievelijk 4 en 2 %). De problematiek van de stijgende prijzen is dus tweeledig : de markt van de grondprijzen is totaal ontwricht en ook het kopen en renoveren van een woning wordt almaar duurder en dus moeilijker. Het renovatiebeleid werd in het verleden al gestimuleerd en de regering heeft hiervan ook een prioriteit gemaakt, meer bepaald in 13 Vlaamse centrumsteden.

De vraag die zich volgens mevrouw Heeren stelt is hoe de overheid moet omgaan met een vraag- en een aanbodzijde. Moet de overheid ingrijpen op de private markt en desgevallend op welke manier ? De CVP-fractie is van oordeel dat de overheid een speler op de markt moet zijn om het recht op wonen te garanderen. Het aanbod aan sociale woningen is immers volstrekt onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Sommigen stellen nu dat de betere verdieners die in een sociale woning gehuisvest zijn naar de private markt moeten worden doorgesluisd. Het modale gezin komt in een aantal streken echter niet meer aan zijn trekken op de markt van de bouwgronden en woningen. We krijgen dan te maken met een groep van tweeverdieners die te veel verdienen om in de sociale huisvesting aan bod te komen, maar te weinig om zich tot de private markt te wenden. Het alternatief voor die mensen is de sociale koopsector, die erin slaagt om woningen van 4 miljoen frank aan te bieden. De kwaliteit van de woningen in die sector moet vandaag zeker niet onderdoen voor de woningen op de private markt.

Mevrouw Heeren verwijst naar het verslag van de hoorzittingen van 18 en 19 oktober 2000. Zij stelt vast dat de meeste genodigden akkoord konden gaan met de uitgangspunten van haar voorstel van resolutie. Er was wel enige discussie over de eventuele oprichting van een grondbank. De bedoeling van die grondbank is dat zij op de markt zou opereren en dat zij op termijn een extra aanbod zou creëren en op die manier de speculatieve meerwaarde zou beperken. De spreker verwijst terzake naar een studie uitgevoerd door de heer Bernard Hubeau in opdracht van toenmalig minister van Ruimtelijke Ordening Baldewijns[1].

Mevrouw Heeren merkt op dat er overleg is geweest met indieners van het voorstel van resolutie van de meerderheidsfracties. Die hebben wel het overwegende gedeelte van de resolutie van de spreker overgenomen, maar van het beschikkende gedeelte – de concrete vraagstelling aan de Vlaamse regering – bleef nauwelijks iets over. Volgens mevrouw Heeren beperkt de vraagstelling in de resolutie van de meerderheid zich in essentie tot de vraag om het aanbod aan bouwkavels in de stedelijke gebieden te stimuleren. De huidige prijsstijgingen zijn echter geen louter stedelijk fenomeen

[1] Hubeau, Bernard. 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, 1996.

maar doen zich evenzeer voor op het platteland. Dat kan enkel verholpen worden door maatregelen gericht op het gehele Vlaamse grondgebied. De aandacht van de overheid mag zich overigens niet beperken tot de laagste inkomensgroepen. Ook de middenklasse die zich tot de private markt moet wenden, heeft behoefte aan ondersteuning om een woning te verwerven.

Mevrouw Heeren overloopt vervolgens de belangrijkste krachtlijnen van haar resolutie. Die heeft niet alleen betrekking op de prijzen van de bouwgronden maar ook van de woningen. Vandaar wordt aan de regering gevraagd 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. De minister heeft al verklaard hiervoor aanzetten te willen geven. In het kader van de begrotingscontrole werd nog een coördinator aangekondigd die de realisatie van de 15.000 extra sociale woningen moet begeleiden. Verder wordt gevraagd om het aanbod aan sociale kavels aan te moedigen en het verwerven van een eigen eerste gezinswoning financieel te ondersteunen. Wat dit laatste betreft, is er nu wel een nieuw premiestelsel maar het is beperkt in de tijd.

Essentieel zijn volgens mevrouw Heeren de bestaande grondreserves van de VHM en de SHM's. Die moeten worden gevaloriseerd binnen de krijtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Valorisatie gaat verder dan inventarisatie. Een inventaris van die grondreserves is overigens reeds ter beschikking zodat het weinig zin heeft om – zoals in het voorstel van resolutie van de meerderheidsfracties – een nieuwe inventaris te vragen. Mogelijk is het wel nuttig om na te gaan welke gronden er momenteel in overheidshanden zijn.

Mevrouw Heeren merkt op dat de SHM's vandaag de beschikking hebben over heel wat gronden. Een aantal daarvan kan echter niet worden aangewend voor doeleinden van sociale huisvesting ingevolge de implementatie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De SHM's zouden hiervoor gecompenseerd moeten worden. In het verleden heeft de overheid veel middelen geïnvesteerd om die gronden te verwerven. Dan lijkt het logisch dat men daarvoor wordt gecompenseerd.

Wat de rol van de gemeenten betreft, meent mevrouw Heeren dat elke gemeente een aanbod aan sociale huisvesting zou moeten hebben dat minstens overeenstemt met het Vlaamse gemiddelde. Iedere gemeente zou dus zijn verantwoordelijkheid moeten nemen inzake sociale huisvesting. Volgens mevrouw Heeren zullen de gemeenten hieraan willen meewerken indien men projecten ontwikkelt die getuigen van een goede sociale mix (met koop- en huurwoningen en kavels).

Mevrouw Heeren ziet in een op te richten grondbank een instrument om het aanbod van bouwgronden en panden te beïnvloeden. Zij neemt er akte van dat in het voorstel van resolutie van de meerderheidsfracties een pleidooi wordt gehouden om particuliere groepsbouw en groepsbewoning te stimuleren. Zij merkt op dat de woonuitbreidingsgebieden vandaag uitsluitend bestemd zijn voor projecten van sociale huisvesting. Zij kan er zich niet mee akkoord verklaren dat die gebieden zouden worden opengesteld voor private woningbouw. Gelet op de ruimtelijke noden voor de sociale woningbouw moet men de beschikbare ruimte niet weggeven aan de private sector.

IV. Voortzetting van de bespreking – vergadering van 27 juni 2001

Mevrouw *Anne-Marie Baeke* verwijst naar de opmerkingen van mevrouw Heeren inzake het stimuleren van particuliere groepsbouw en groepsbewoning. Zij verduidelijkt dat die bepaling niet moet begrepen worden als een stap naar de afbouw van de sociale huisvesting. In 7° van het voorstel van resolutie nr. 748/1 is er enkel sprake van een versoepeling en niet van een hervorming van het bestaande instrumentarium. Men moet rekening houden met de maatschappelijke evolutie. Groepsbouw en groepsbewoning beantwoorden aan een behoefte en kunnen bijdragen tot het betaalbaar houden van woningen en bouwgronden.

Mevrouw Baeke stelt dat in de eerste plaats de gezinnen in de steden ondersteund moeten worden. Het moet dan gaan om inbreidingsgerichte projecten zodat de schaarse ruimte zo goed mogelijk wordt opgevuld. Gelet op de stijgende prijzen, wordt het aankopen van een woning in de steden steeds moeilijker, zeker voor alleenstaanden. In die zin kan groepsbewoning, waarbij een groep particulieren beslissen samen een stuk grond of een gebouw aan te kopen, een oplossing bieden. Een aantal voorzieningen – bijvoorbeeld tuinen – kunnen dan gemeenschappelijk ontwikkeld worden. Naast de financiële voordelen hebben dergelijke projecten duidelijk ook een sociale dimensie. Groepsbewoning kan in de toekomst ook belangrijk worden voor bepaalde doelgroepen, zoals bejaarden. Mevrouw Baeke verwijst in dit kader naar de kangoeroewoningen, die gedeeld worden door een gezin

en een bejaarde en waarbij een aantal taken verdeeld worden.

Mevrouw *Veerle Heeren* vreest niettemin dat door de bepaling in 7° de private sector gelijke toegang zal kunnen krijgen tot woonuitbreidingsgebieden. Particuliere groepsbouw kan alleszins niet gelijkgeschakeld worden met sociale groepsbouw. Omwille van de bepaling in 7°, evenals de bepaling in 1° in verband met het stimuleren van het aanbod aan bouwkavels binnen de stedelijke gebieden, waardoor volgens de spreker de nieuwbouw in het buitengebied zou worden uitgesloten, kan de CVP-fractie het voorstel van resolutie nr. 748/1 niet steunen.

Met betrekking tot de groepsbewoning, stelt mevrouw *Anne-Marie Baeke* dat het probleem vandaag is dat bouwpromotoren en architectenbureaus op dergelijke projecten inspelen, waardoor die een elitair karakter krijgen. De spreker wenst vooral de maatschappelijke dimensie van die projecten te benadrukken. Men moet ervoor zorgen dat die projecten ook openstaan voor de lagere sociale klassen.

De heer *Dirk De Cock* verduidelijkt dat in 7° van resolutie nr. 748/1 het bouwen in het buitengebied niet wordt uitgesloten. Het is wel de bedoeling om een gevarieerd aanbod binnen de stedelijke gebieden te stimuleren zodat de druk om te bouwen in het buitengebied kan afnemen. Het hoofdaccent moet zich dus binnen de steden situeren. Met betrekking tot de grondreserves van de VHM en de SHM's, is de spreker ervan op de hoogte dat er een inventaris bestaat. In 3° van resolutie nr. 748/1 gaat het echter ook om de inventarisatie van gronden van gemeenten, OCMW's, kerkfabrieken.

De heer *Gilbert Van Baelen* stelt dat het gemeentebestuur van zijn gemeente, die aan de grens met Nederland is gelegen, het initiatief heeft genomen om een gemeentelijke verkaveling onder zeer strenge voorwaarden ter beschikking te stellen. De bedoeling was om jonge gezinnen de kans te geven een kavel te kopen. Volgens de spreker is de rol van de ontvanger van de Registratie opvallend. Hij bepaalt immers de prijs die de gemeente op de markt moet vragen voor de kavels. Als de ontvanger de gemeentelijke voorwaarden niet vertaalt in de prijs, zijn alle inspanningen van de gemeenten om betaalbare kavels aan te bieden nutteloos geweest. De spreker klaagt met andere woorden de almacht aan van de ontvanger van de Registratie. Het gaat hier wel over een federale aangelegenheid.

Mevrouw *Veerle Heeren* beaamt dat de rol van de ontvanger van de Registratie cruciaal is. SHM's kunnen vandaag enkel nog opereren in gebieden waar zij beschikken over een grondreserve die zij in het verleden hebben verworven. Die gronden kunnen zij nog aan venale waarde aanbieden. Indien de SHM's zich echter tot de markt moeten wenden voor de aankoop van gronden, zou dat voor de overheid een enorme investering betekenen. Het voorstel van decreet houdende de mogelijkheid voor de gemeenten om het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen (*Parl. St.* Vl. Parl 2000-2001, nr. 593/1), dat intussen voor advies aan de Raad van State werd overgemaakt, kan hier een oplossing bieden. Het wil een juridisch kader scheppen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren. De spreker vraagt aan de minister om in het kader van een interministeriële conferentie inzake woonbeleid de problematiek van de rol van de ontvanger van de Registratie aan te brengen.

Mevrouw *Ann de Martelaer* betreurt enigszins het feit dat de problematiek van de stijgende prijzen zowel in deze commissie als in de Commissie voor Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening aan bod komt. Zij verwijst naar vragen om uitleg waarin de minister van Ruimtelijke Ordening werd ondervraagd over de beschikbare kavels (*Hand.* Vl. Parl. 2000-2001, nr. C157-LEE 29). Uit de antwoorden van de minister bleek dat er toch nog heel wat kavels ter beschikking zijn. Dat was overigens een van de redenen om enkele andere accenten te leggen dan in het voorstel van resolutie van mevrouw Heeren.

In die laatste resolutie staat dat het renoveren van een eerste gezinswoning financieel ondersteund moet worden. Volgens mevrouw De Martelaer vindt er jaarlijks al voor ongeveer 80 miljard frank aan inkomensondersteuning plaats, voornamelijk via fiscale aftrekken. Hiervan profiteren met name de hogere inkomensgroepen, want eigendomsverwerving is vooral weggelegd voor een welvarende middenklasse. Uit de hoorzittingen is gebleken dat onder meer de vroegere bouwpremie, de TIL, vaak onvoldoende is gebleken om mensen er effectief toe aan te zetten te bouwen. Mevrouw De Martelaer is van oordeel dat de overheid wel financiële tussenkomsten kan verlenen, maar zij moet zich daarbij in eerste instantie richten tot de laagste inkomensgroepen.

In het voorstel van resolutie van mevrouw Heeren wordt gevraagd de bestaande grondreserves van de VHM en de SHM's te valoriseren binnen de krijtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Mevrouw de Martelaer vindt dit een te vage

omschrijving. Wordt hiermee bedoeld dat alle woonuitbreidingsgebieden in handen van de SHM's moeten vallen ? De SHM's hebben in het verleden veel gronden aangekocht die volgens het RSV niet goed zijn gelegen. Niettemin blijft het belangrijk dat woningen op hun juiste ruimtelijke plek worden gesitueerd, bijvoorbeeld niet in overstromingsgebieden of in waardevolle landbouwgebieden. De SHM's mogen zeker geen vrijbrief krijgen om al hun gronden vol te bouwen. Op plaatselijk niveau en binnen de afbakeningsprocessen moet ruimte en geld beschikbaar komen om slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden in handen van de SHM's vrij te houden of om te ruilen met beter gelegen gronden, bijvoorbeeld met gronden in handen van overheidsinstellingen. Het kan zeker niet zo zijn dat de SHM's recht hebben op schadeloosstelling voor alle gronden die niet meer voor sociale huisvesting in aanmerking komen. Vele SHM's beschikken immers over veel meer gronden dan middelen om die de komende tien jaar te bebouwen. Ze kunnen de goed gelegen gronden bebouwen zonder daardoor schade te ondervinden van het niet kunnen bebouwen van bepaalde slecht gelegen gronden.

Ten slotte vindt mevrouw de Martelaer dat er stimuli moeten worden gegeven opdat elke gemeente sociale woningen aanbiedt. Men zou daarbij uit moeten gaan van de plaatselijke behoefte. Het aantal bestaansminimumtrekkers in de gemeente kan bijvoorbeeld een indicatie zijn.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt waar mevrouw De Martelaer het cijfer van 80 miljard frank heeft gehaald.

Mevrouw *Ann De Martelaer* antwoordt dat het hierbij vooral om federale tussenkomsten gaat die voortvloeien uit de aftrekposten voor de aankoop van een eigen woning.

Mevrouw *Veerle Heeren* veronderstelt dat het hier gaat om een algemeen cijfer voor geheel België. Zij vraagt zich niettemin af waar het cijfer vandaan komt. Verder verschilt de spreker van mening met mevrouw De Martelaer inzake de opportuniteit om ook de iets hogere inkomens te ondersteunen, bijvoorbeeld om een eerste woning aan te kopen. Zij verwijst hiervoor naar de beslissing van de Vlaamse regering om daarvoor een premie van 300.000 frank aan te bieden. De vraag is wel wat het rendement zal zijn van die stimuli. Dat zal moeten blijken uit evaluatiestudies. In het verleden heeft voormalig minister van Huisvesting Leo Peeters een studie laten maken over de return van de door Vlaanderen geïnvesteerde middelen in het woonbeleid. Helaas is die return vrij gering want omwille van de fiscaliteit gaat het overgrote deel naar de federale overheid.

Mevrouw Heeren is het ermee eens dat niet alle gronden die SHM's in het verleden opkochten, aansnijdbaar zijn. De inventaris is van groot belang omdat er uit moet blijken welke gronden wel nog aansnijdbaar zijn. Gelukkig zijn er heel wat SHM's die in het verleden een heel actieve aankooppolitiek gevoerd hebben. Dankzij de aankooppolitiek van de laatste 20 à 30 jaar kunnen de SHM's gronden aanbieden aan venale waarde. Vandaag bieden SHM's uit de koopsector koopwoningen aan tegen 3 à 4,5 miljoen frank, grond en BTW inbegrepen. Dat zou niet mogelijk zijn indien men die gronden zou moeten aankopen tegen de huidige marktprijzen.

Mevrouw *Sonja Becq* heeft bedenkingen bij 4° in het voorstel van resolutie nr. 748/1 met betrekking tot de vastgestelde behoefte uit de plaatselijke woonbehoeftestudie. De spreker stelt dat die woonbehoeftestudie onvoldoende rekening houdt met de realiteit. Er wordt daarin bijvoorbeeld te weinig rekening gehouden met migraties en met sociale behoeften.

Volgens de heer *Dirk De Cock* moet een woonbehoeftestudie zo breed mogelijk worden opgevat. Er moet met alle mogelijke parameters rekening worden gehouden om een zo goed mogelijke studie op te maken.

Mevrouw *Ann De Martelaer* verwijst naar studies van de heer Pascal De Decker waaruit blijkt dat mensen met een laag inkomen het heel moeilijk blijven hebben met het verwerven van een woning. De zorg van de overheid moet in de eerste plaats uitgaan naar die mensen die elders niet terecht kunnen. De overheidsmiddelen zijn per definitie beperkt zodat er prioriteiten moeten worden gelegd. Wat de lokale woonbehoeftestudies betreft, erkent de spreker dat er daarvoor geen algemene normen bestaan. Er zijn wel woonbehoeftestudies die – zij het oppervlakkige – aanduidingen geven over sociale behoeften, bijvoorbeeld het aantal bestaansminimumtrekkers of bewoners van de sociale huisvesting.

Mevrouw *Veerle Heeren* is akkoord dat de meeste aandacht naar de meest behoeftigen moet gaan. Zij staat dan ook achter de ambitie om in deze regeerperiode 15.000 extra sociale huurwoningen te realiseren. Er is echter ook een middenklasse die vandaag niet meer aan bod komt op de private markt. Ook die groep zou gesteund moeten worden. Dat

staat overigens niet haaks op het vandaag gevoerde beleid.

De heer *Jan Penris* is van oordeel dat het voorstel van resolutie nr. 748/1 het voordeel van de duidelijkheid geniet. Het is allicht minder ambitieus dan het voorstel van resolutie nr. 268/1, maar het is duidelijker in zijn bepalingen en het geeft duidelijker aan wat de indieners precies bedoelen. Het voorstel van resolutie nr. 268/1 is op vele punten te vaag. Voorbeelden hiervan zijn het 'aanmoedigen' van het aanbod aan sociale en middelgrote kavels of het 'valoriseren' van bestaande grondreserves. Sommige bepalingen, bijvoorbeeld inzake het ondersteunen van het verwerven van een eerste gezinswoning, zijn ook te lineair. Het zou te belastend voor de begroting zijn om het verwerven van een eerste gezinswoning steeds te ondersteunen, terwijl die ondersteuning voor bepaalde welgestelde groepen niet nodig is. De heer Penris heeft het echter vooral moeilijk met de eis dat elke gemeente een aanbod aan sociale woningen moet hebben dat overeenstemt met het Vlaams gemiddelde. Dat getuigt van weinig respect voor de gemeentelijke autonomie. Over deze specifieke aangelegenheid zijn de bepalingen uit het voorstel van resolutie nr. 748/1 genuanceerder en duidelijker, met name het 'aanzetten tot'. Vandaar zal het Vlaams Blok het voorstel van resolutie nr. 748/1 steunen.

De heer *Paul Van Grembergen,* Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Ambtenarenzaken is verheugd dat de voorstellen van resolutie de problematiek van de stijgende grondprijzen aan de orde hebben gesteld. Hij kan zich aansluiten bij het voorstel van resolutie nr. 748/1, waarin een aantal nuttige aanbevelingen worden gedaan. Die aanbevelingen moeten volgens de minister als cumulatief en globaal worden beschouwd. De minister staat vooral achter het stimuleren van renovatie. Het is niet aangewezen om de komende decennia vooral oog te hebben voor nieuwbouw en het bestaande woningpatrimonium te verwaarlozen. Er is daarvoor ook een mentaliteitswijziging noodzakelijk. Veel jonge gezinnen worden overigens aangetrokken door de steden, waar er hele mooie, ruime en smaakvolle burgerwoningen te koop worden aangeboden.

Het kan volgens de minister inderdaad niet de bedoeling zijn dat de SHM's een vrijbrief krijgen op het aansnijden van alle woonuitbreidingsgebieden. Hiervoor moeten de nodige beoordelingscriteria, steunend op een behoeftenpatroon, worden ingebracht.

De minister wil de particuliere groepsbouw kansen geven. Die kan inderdaad tegemoet komen aan een maatschappelijke behoefte, met name het gezamenlijk bouwen aan een project door particulieren.

V. Stemmingen

Het 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 (*Parl. St.* Vl. Parl. 2000-2001, nr. 748/1) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3.

Het voorstel van resolutie van mevrouw Veerle Heeren c.s. betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden en woningen (*Parl. St.* Vl. Parl. 1999-2000, nr. 268/1) wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3.

De verslaggevers, *De voorzitter,*

Bart DE SMET Jan PENRIS
Dirk DE COCK