



Vlaams
Parlement

stuk **1334** (2011-2012) – Nr. 7
ingediend op 13 december 2011 (2011-2012)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse bepalingen
van het decreet van 27 maart 2009
betreffende het grond- en pandenbeleid en
van diverse bepalingen van andere decreten
die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

Hoorzitting

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

1334 (2011-2012) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2 t.e.m. 6: Amendementen

INHOUD

I. Beroepsvereniging van de Vastgoedsector	4
II. Vlaamse Woonraad	8
III. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	10
IV. Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	15
Gebruikte afkortingen	21

Op dinsdag 6 december 2011 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie over het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, een hoorzitting met met vertegenwoordigers van de Vlaamse Woonraad, de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

I. BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Mevrouw Bénédicte Panis, bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector: Mijnheer de voorzitter, geachte commissieleden, we willen u ten zeerste bedanken dat we vandaag de kans krijgen om onze standpunten kenbaar te maken over het voor de vastgoedsector toch wel heel belangrijke grond- en pandenbeleid. Om te verduidelijken waarom we het zo belangrijk vinden om gehoord te worden en ons standpunt te verduidelijken, geef ik u een korte beschrijving van wie de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) is en waar we voor staan. De BVS behartigt de belangen van de verkavelaars, ontwikkelaars en investeerders. Heel belangrijk is dat ze op eigen initiatief en eigen risico handelen, in tegenstelling tot aannemers en makelaars. Vandaar ook hun belang voor de sector. Een aantal kerncijfers tonen het maatschappelijke belang van de BVS aan, maar ook het economische en sociale belang. Niet onbelangrijk is dat ze rechtstreeks en onrechtstreeks een belastingsbijdrage van ongeveer 5,7 miljard euro vertegenwoordigen.

De aanleiding voor onze komst is de reparatie van het initiële Grond- en Pandendecreet. Ik zal eerst de standpunten van de BVS over het initiële decreet weergeven. Daarna zal ik een aantal positieve punten over het reparatiedecreet aanhalen. We zijn uiteraard tevreden met het initiatief om het decreet te optimaliseren. Ik haal ook een aantal knelpunten aan. Meester Bouckaert van het advocatenkantoor Stibbe zal het straks hebben over de actuele juridische onzekerheid met betrekking tot het Grond- en Pandendecreet en zal een aantal recente arresten van de Raad van State bespreken.

De BVS heeft op 4 oktober 2010 een standpuntnota over het Grond- en Pandendecreet overgemaakt aan het kabinet van minister Van den Bossche en minister-president Peeters. We hebben de standpuntnota toegevoegd aan de presentatie, zodat u er kennis van kunt nemen. De nota behandelt een aantal knelpunten die ook van belang zijn bij de reparatie van het initiële decreet.

Positief aan het reparatiedecreet is dat de sociale credits nu ook kunnen worden verkregen bij overdracht van gronden, terwijl dit voorheen enkel het geval was bij de uitvoering in natura. Positief is ook dat de schatting van de venale waarde nu ook kan gebeuren door een landmeter-expert en niet enkel door het comité van aankoop of de ontvanger. Tot slot is er een verduidelijking wat betreft de afrondingsregels inzake sociale lasten, wat een technische rechtzetting is van een reëel probleem.

Een knelpunt voor ons is dat de overheid met het reparatiedecreet een juridische grondslag verleent voor een rollend grondfonds. De overheid wil met 50 miljoen euro overheidssteun in de helft van de Vlaamse gemeenten grond opkopen. We stellen ons vragen bij het prijsverhogende effect dat het rollend grondfonds kan hebben voor de privésector, omdat er toch een extra partij bijkomt die met een pak overheidsgeld mee komt bieden op die gronden. We vragen ons ook af of het in dit geval niet noodzakelijk was om melding te doen bij Europa. Het gaat immers om een belangrijke som aan overheidssteun. Op dat vlak verwijst ik naar het standpunt van de Vlaamse Woonraad, dat aansluit bij het onze.

Er is nog een ander knelpunt. Momenteel bepaalt het reparatiedecreet dat de gemeenten via de introductie van het reglement bescheiden wonen kunnen vastleggen dat het beschei-

den woonaanbod niet alleen ruimtelijk bepalend kan zijn maar dat er ook kwaliteitseisen kunnen worden gesteld. We hebben geen probleem met het feit dat er kwaliteitseisen kunnen worden opgelegd. We vrezen wel dat de bevoegdheid iets te uitgebreid wordt en dat in dat reglement prijsbeperkingen kunnen worden opgelegd voor bescheiden wonen. Dat zou indruisen tegen het doel van het Grond- en Pandendecreet. Daarin stond dat er indicatieve streefcijfers konden worden gegeven maar geen bindende prijzen. We vragen dat er rechtszekerheid wordt gecreëerd door decretaal uit te sluiten dat een prijsbeperking in het reglement bescheiden wonen wordt opgelegd.

Het volgende knelpunt betreft de woonuitbreidingsgebieden. Het decreet bepaalt momenteel dat een versnelde aansnijding mogelijk is voor individuele woningbouw door sociale huisvestingsmaatschappijen indien zij aan de vier voorwaarden voldoen. In het reparatiedecreet wordt dit momenteel enkel toegestaan voor sociale woningbouw. Wij pleiten voor een actorneutraliteit betreffende de aansnijding van woonuitbreidingsgebied. Op die manier krijgt ook de privésector de mogelijkheid om woonuitbreidingsgebieden versneld aan te snijden voor individuele woningbouw, indien deze gebieden voldoen aan dezelfde ruimtelijke voorwaarden als de gebieden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Tot slot bestaat er juridische onzekerheid over een aantal actuele problemen door recente rechtspraak van de Raad van State. Meester Bouckaert zal als onafhankelijk juridisch expert deze rechtspraak toelichten.

De heer Jan Bouckaert, onafhankelijk juridisch expert: De BVS heeft me gevraagd om een aantal arresten toe te lichten en om een aantal punten onder uw aandacht te brengen. Ik zal mijn betoog beperken tot een aantal arresten van de Raad van State: het arrest-Holvoet Bouwmaterialen, nummer 209.558 van 7 december 2010; het arrest-Mahieu, nummer 209.557 van 7 december 2010; en het arrest-Hoogstraten, nummer 211.058 van 7 februari 2011.

In de eerste twee arresten was er discussie over een plan waarin een aantal sociale normen waren opgenomen. Dat plan dateerde van voor de inwerkingtreding van het Grond- en Pandendecreet. Die plannen werden betwist, onder meer omdat het in het kader van de ruimtelijke ordening niet toekwam aan de initiatiefnemer van het plan om een sectoraal beleid te voeren, met andere woorden om die sociale normen op te leggen.

De Raad van State heeft die betwisting verworpen. De raad heeft uit artikel 4 van het toenmalige gecoördineerde decreet Ruimtelijke Ordening afgeleid dat de bepaling doorweegt op vergunningsniveau. In die bepaling staat dat ruimtelijke ordening een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor ogen heeft waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegenover elkaar moeten worden afgewogen. Daarbij wordt rekening gehouden met ruimtelijke draagkracht, gevolgen voor het leefmilieu, culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Dat heeft de raad ertoe gebracht om die plannen te valideren, ook al was er toen nog geen Grond- en Pandendecreet. Het arrest-Mahieu zegt eigenlijk hetzelfde.

In het arrest-Hoogstraten ging het over een verkavelingsvergunning. De wettigheid werd ter discussie gesteld. Die verkavelingsvergunning bevatte een voorwaarde die de verkavelaar verplichtte om gronden tegen een bepaalde prijs aan derden te verkopen. Er was discussie over de wettigheid van die bepaling in de verkavelingsvergunning. Ik bespaar u de details, maar de Raad van State stelt dat dit wel degelijk mogelijk is en verwijst naar artikel 4 van het toenmalige decreet Ruimtelijke Ordening.

Wellicht vraagt u zich af wat vandaag daarvan de relevantie is. We hebben het Grond- en Pandendecreet, waarin voorwaarden zijn opgenomen die toelaten om dergelijke normen op te leggen in stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen en op het planniveau in

te schrijven. Ik ben het met u eens dat het Grond- en Pandendecreet op het eerste gezicht een uitputtende regeling heeft. De vaststelling blijft dat de Raad van State zich heeft uitgesproken over zaken die dateren van voor het Grond- en Pandendecreet. Daar is dat procedé gevalideerd. In het Grond- en Pandendecreet ging de decreetgever er nochtans van uit dat zo iets niet mogelijk zou zijn. In de overgangsbepaling 7.3.10 staat uitdrukkelijk dat de bepalingen 4.1.12 en 4.1.13, over sociale normen inzake plannen, gelden ten aanzien van RUP's en plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf de inwerkingtreding van dit decreet, zijnde 1 september 2009. Er was dus een verschil in visie tussen de decreetgever en de Raad van State.

Dat veroorzaakt bezorgdheid bij de vastgoedsector. Die is ongerust om wat gemeentebesturen met die rechtspraak zullen doen. De Raad van State heeft niet uitdrukkelijk gezegd dat het Grond- en Pandendecreet dergelijke bepalingen uitsluit. Dat is zeker verdedigbaar. Als de Vlaamse overheid op een uitputtende wijze een materie regelt, is de lokale autonomie uitgesloten. Maar natuurlijk kan men niet uitsluiten dat er discussies over rijzen.

Het was mijn bedoeling om u de bezorgdheid van de BVS mee te delen. Het zal aan u zijn om te oordelen hoe u daarmee omgaat. Een verduidelijking zou misschien tot meer gerustheid in de vastgoedsector kunnen leiden.

De heer Jan Penris, voorzitter: Ik vraag me af waar Open Vld en LDD zijn.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Ik wou net hetzelfde zeggen, mijnheer de voorzitter. Vorige week hebben enkele partijen uitdrukkelijk om een hoorzitting verzocht. Ik merk dat we jammer genoeg met meer buitenstaanders dan parlementsleden zijn.

De heer Bouckaert haalt een knelpunt aan vanuit de vastgoedsector: het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden. Heeft hij een idee van het percentage woonuitbreidingsgebieden dat in handen is van de vastgoedsector? Er wordt vaak gevraagd wie nu precies de eigenaar is van al die woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen. Zijn dat de lokale besturen, kerkfabrieken, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen of de vastgoedsector?

De heer Bouckaert zegt dat het voor de vastgoedsector nagenoeg onmogelijk is om die gebieden aan te snijden. Volgens het Grond- en Pandendecreet bestaat daartoe wel een mogelijkheid via het principiële akkoord van de deputatie. De privésector kan een dergelijke gebied aansnijden mits een aanvraag bij de deputatie. De deputatie maakt die aanvraag dan over aan het gemeentebestuur, dat een bindend advies geeft en zich daarvoor baseert op het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan en op de woonbehoefte. Hoe vaak werd er sinds het bestaan van het Grond- en Pandendecreet een principiële akkoord aangevraagd met betrekking tot een gemengd project?

Op 4 oktober 2010 is een knelpuntennota voorgesteld met de fundamentele bezwaren van de vastgoedsector bij het grond- en pandenbeleid. Daarin staat: "De vraag rijst of er geen effectievere en meer efficiënte instrumenten bestaan dan het instrument van de sociale lasten om bij te dragen tot betaalbaar wonen in Vlaanderen, onder meer rekening houdend met de beperkte budgettaire overheidsmiddelen.". Welke voorstellen schuift de vastgoedsector naar voren als effectiever en efficiënter?

Mevrouw Veerle Heeren: Ik heb de uiteenzetting van mevrouw Panis niet goed begrepen. Enerzijds zegt ze dat ze geen probleem heeft met de versnelde aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden voor individuele woningbouw door sociale huisvestingsmaatschappijen, daar die poortjes gesloten moesten worden. Anderzijds vindt ze dat er wel een gelijke behandeling of neutraliteit moet zijn tussen de private sector en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Uitbreidingsgebieden zijn nog steeds woonreservegebieden. Dat staat ook uitdrukkelijk in het Inrichtingsbesluit van 1972. De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones voor woongebied. Mevrouw Taeldeman heeft overigens terecht vermeld dat het Grond- en Pandendecreet de private sector mogelijkheden biedt om die gebieden aan te snijden. Het is natuurlijk de bedoeling dat in dat geval de procedures worden gevolgd. We vertrekken immers vanuit het idee dat de grond in Vlaanderen beperkt is en dat het hier om reservegebieden gaat. Er is nog veel grond in de vorm van onbebouwde percelen in woongebied. Dat is de filosofie achter het decreet. Ik begrijp niet goed hoe ik beide stellingen moet verzoenen.

Mevrouw Bénédicte Panis: Eerst en vooral wil ik opmerken dat er geen inventaris van de woonuitbreidingsgebieden is. Het is voor ons dan ook moeilijk een aantal of een percentage te vermelden. We hebben een vermoeden maar kunnen dat niet met zekerheid bevestigen.

De privésector heeft inderdaad de mogelijkheid tot een versnelde aansnijding na een principieel akkoord. We hebben echter gemerkt dat dit zeer complex en tijdrovend is en in de praktijk niet gebeurt. We stellen vast dat de private sector en de SHM's op een ongelijke manier worden behandeld.

Hierdoor verliezen we heel wat opportuniteiten. Heel wat privébedrijven hebben in het verleden gronden aangekocht. In principe kunnen die gronden momenteel worden aangesneden. Dit gebeurt echter niet. Bedrijven slagen er niet in aan een principieel akkoord te raken. We streven dan ook naar een gelijke behandeling. De private bedrijven moeten de mogelijkheid krijgen om die gebieden onder dezelfde voorwaarden versneld aan te snijden. Het gaat ons om de heersende ongelijkheid. In de praktijk blijkt het niet haalbaar voor de privésector om versneld aan te snijden.

In de knelpuntennota, die we hebben bezorgd aan de minister-president en aan minister Van den Bossche, stellen we een tweesparenbeleid voor. Het eerste spoor omvat een alternatievenonderzoek. Dit punt is trouwens ook door de strategische adviesraden naar voren gebracht. We moeten nagaan of er geen efficiëntere manieren bestaan om een bijdrage tot het betaalbare wonen te leveren. Zo hebben we huursubsidies, de uitbreiding van centraal wonen en fiscale stimuli voorgesteld. De voorstellen uit dat eerste spoor kunnen op middellange en op lange termijn worden ingevoerd. Het tweede spoor bevat een aantal fundamentele aanpassingen aan het Grond- en Pandendecreet, die eventueel in de vorm van een reparatiedecreet kunnen worden doorgevoerd.

De gelijke behandeling is voor ons essentieel. Dit is een probleem voor heel de vastgoedsector. Het is zeer moeilijk de woonuitbreidingsgebieden voor individuele woningbouw aan te snijden. Enkel de SHM's kunnen voor individuele woningbouw een versnelde procedure gebruiken. Voor onze leden is de omweg via het principiële akkoord in de praktijk zo goed als onhaalbaar gebleken.

Mevrouw Veerle Heeren: In een aantal dossiers is die procedure perfect verlopen. Misschien moet de minister van Ruimtelijke Ordening eens laten weten dat hij voor eenvoudigheid in Vlaanderen pleit. De woonuitbreidingsgebieden zijn woonreservegebieden voor de volkshuisvesting. De voorbije tien jaar heeft de private sector die gebieden tegen 300 kilometer per uur opgekocht. De private sector wil die gebieden liefst morgen al ontwikkelen. Als ze worden ontwikkeld, is het belangrijk dat de woonuitbreidingsgebieden in functie van de woonbehoefte in een bepaalde gemeente worden ontwikkeld. Het is niet de bedoeling dat zo maar overal woonreservegebieden worden aangesneden.

Het Grond- en Pandendecreet biedt de private sector wel degelijk mogelijkheden. Het klopt niet dat dit decreet niet werkt. Wij hebben hier andere ervaringen mee. Een aantal

private promotoren is erin geslaagd die gronden in samenwerking met de SHM's en met de betrokken gemeentebesturen te ontwikkelen.

Mevrouw Bénédicte Panis: Mijn vereniging spreekt namens de vastgoedsector. We krijgen te horen dat er een probleem is. Ik ga ervan uit dat er eventueel een aantal uitzonderingen kan zijn. In hoofdzaak blijkt het principiële akkoord in de praktijk echter moeilijk te verkrijgen.

II. VLAAMSE WOONRAAD

De heer Pol Van Damme, secretaris van de Vlaamse Woonraad: De Vlaamse Woonraad heeft eind 2010 een ervaringsverslag gemaakt van het Grond- en Pandendecreet. Een aantal van die zaken blijven nog actueel. We hebben vastgesteld dat de gemeenten, de sociale huisvestingsmaatschappijen maar ook de private sector voor een groot deel de vooropgestelde principes onderschrijven. Betaalbaar wonen in Vlaanderen promoten en verwezenlijken, is belangrijk. Een verruiming van het sociale woonaanbod kan daartoe een prima middel zijn. De inbreng van private partners was een van de uitgangspunten van het Grond- en Pandendecreet. Alle actoren staan daarachter.

Maar het decreet is complex en moeilijk toepasbaar. Er zijn heel wat onduidelijkheden met betrekking tot het toepassingsgebied en de werkwijze. Er was in 2010 een algemene vraag naar optimalisatie, naar evaluatie en impactanalyse van het decreet en die vraag blijft voor een deel nog actueel.

We stellen vast dat het voorliggende ontwerp van decreet duidelijk een aantal moeilijkheden wegwerkt. De Vlaamse Woonraad is daar bijzonder tevreden om. Voorts wordt het rollende grondfonds geïntroduceerd. De Vlaamse Woonraad heeft op 24 februari 2011 een advies gegeven. De amendementen zijn nog niet aan ons voorgelegd, maar ik heb gezien dat een aantal amendementen zeker inspelen op wat er in het advies werd gevraagd.

De Vlaamse Woonraad vindt de verminderde btw-tarieven een goed middel om de sociale woningbouw te stimuleren, maar heeft liever dat het daartoe beperkt blijft. Daarenboven ijveren we voor gelijkheid: iedereen die aan sociale woningbouw doet, moet ervan kunnen genieten. We zijn een stuk kritischer over het voorgestelde btw-regime voor Vlabinvestwoningen. We stellen vast dat het doelpubliek van Vlabinvest over hogere inkomens beschikt. We vinden dat men moet opletten om een btw-verlaging toe te kennen omdat er nog stimulansen moeten blijven om in die gebieden ook nog sociale woningbouw stricto sensu te realiseren. De principiële gelijkheid met betrekking tot btw-vermindering zou overigens moeten worden doorgetrokken naar alle actoren. Dat principe is ook opgenomen in het Grond- en Pandendecreet en de Vlaamse Woonraad blijft het steunen.

Wat het sociale woonaanbod betreft, denken we dat de schrapping van het adjectief 'sociaal' een goede zaak is. Alle woningen die volgens het kaderbesluit Sociale Huur worden verhuurd, kunnen nu worden meegeteld, evenals alle woningen die volgens het Overdrachtenbesluit worden verkocht. Op zich is dat duidelijk en valt het dus te verantwoorden. Waar we wel een probleem mee hadden, was de aanbodverruiming door herdefiniëring van bestaand aanbod, een soort kunstgreep. We zouden graag zien dat de aanbodverruiming, die de Woonraad zeker nodig acht, ook effectief op het terrein wordt gerealiseerd en niet enkel door wijziging van een definitie of door herdefiniëring van een bepaald begrip.

De raad was bijzonder kritisch over het laten meetellen van Vlabinvestwoningen voor het sociale objectief. We hebben ervoor geopteerd om het sociale objectief zuiver te houden en het te houden bij woningen die verhuurd worden volgens het kaderbesluit Sociale Huur.

Er wordt uitgeklaard welke projecten onder het toepassingsgebied van de sociale lasten kunnen vallen. We vinden dit een zeer goede zaak. Op het terrein was dit een van de

grootste kritieken. Er was veel onduidelijkheid over dit toepassingsgebied. De Vlaamse Woonraad heeft toegejuicht dat er eindelijk klaarheid in komt, maar heeft nog een aantal vragen. Waarom is er een onderscheid gemaakt tussen de zorgvoorzieningen? Enkele categorieën vallen wel onder het toepassingsgebied, andere worden eruit gezet. Wat met de gemengde projecten? We hebben vastgesteld dat er in de amendementen wel rekening mee wordt gehouden. Dat is toe te juichen. In het algemeen is de raad zeer tevreden over de verduidelijking.

De Vlaamse Woonraad erkent de nood aan lokaal maatwerk en beaamt dat hiervoor ruimte nodig is. Het is wel een probleem dat de 10 procentregeling op de totaliteit slaat: zowel sociale huur, sociale verkoop als sociale kavels. De raad heeft daar een aantal bedenkingen bij omdat de ratio totaal anders is dan in het Grond- en Pandendecreet werd vooropgesteld. Men werkt vaak met deelobjectieven. We hebben de wens geuit dat die 10 procentregeling zeker geen afbreuk mag doen aan de realisatie van de respectieve deelobjectieven. Het zou bijvoorbeeld niet mogen dat er minder aandacht voor sociale huur is omdat men boven de 10 procentregeling uitkomt door sociale kavels te koop aan te bieden. We moeten erover waken dat we de verschillende deelobjectieven kunnen realiseren. Het lokale maatwerk was heel zeker nodig, en met deze regeling is er voor een deel tegemoet gekomen aan de vragen op het terrein.

Via het rollende grondfonds wordt er een decretale basis gecreëerd om duurdere of strategische gronden aan te kopen. We vinden dit in principe een prima initiatief aangezien er inderdaad territoriale verschillen zijn. Vlaanderen is geen uniform gebied op het vlak van woonproblematiek en -prijzen. Op zich is dit ontwerp een goed initiatief om een aantal problemen te counteren.

De Vlaamse Woonraad zou graag een meer algemene ruimtelijke aanpak van het wonen zien. Er is sprake van een grond- en pandenbeleidsplan in het Grond- en Pandendecreet. Wat is de relatie met de bestaande territoriale instrumenten zoals ‘Wonen in eigen streek’? We ijveren voor een globale ruimtelijke aanpak.

We willen de vraag over de toekomst van de SHM's niet uit de weg gaan. We hebben de indruk dat de taakstelling en de opdracht stelselmatig verbreden: inschakeling in gemengde projecten, participatie enzovoort. In principe zijn we daar niet tegen, maar we wensen duidelijkheid over de toekomstige richting van de sociale huisvestingssector. We willen dit debat absoluut mee voeren omdat we die sector cruciaal vinden in het lenigen van de woonnood. We zijn wat bezorgd over de toekomst van die sector.

We ijveren ook voor een evenwicht tussen het sociale aanbod en de andere functies bij de gemengde projecten. We hebben gemerkt dat dit in het ontwerp van uitvoeringsbesluit zeker het geval is. Het moet in hoofdzaak een sociale functie hebben. Het advies over het ontwerp van uitvoeringsbesluit is klaar en is deze week overgemaakt aan de minister. We zullen het zo snel mogelijk aan de commissie bezorgen.

Wat het ontwerp van uitvoeringsbesluit betreft, kunnen we een aantal dingen zeker steunen, maar blijven we ook met een aantal vragen zitten.

De heer Marc Hendrickx: De Vlaamse Woonraad wil de 10 procentregeling opgesplitst zien. Nu slaat die op de totaliteit. Kan de heer Van Damme dat toelichten?

De heer Pol Van Damme: De ratio in het Grond- en Pandendecreet is dat er een aanbod moet worden gecreëerd voor sociale koop, sociale kavels en sociale huur. Het is vreemd dat er zich plots een algemeen doel boven de verschillende deelobjectieven aftekent, wat een aantal risico's meebrengt. Stel dat één gemeente haar beleid helemaal zou toespitsen op kavels – de autonomie geeft haar dat recht –, dan komen de andere deelobjectieven daar helaas in het gedrang. We ijveren ervoor de deelobjectieven toch te behouden, maar

dat is in wezen ook zo ingeschreven in het decreet. Men kan in principe die deelobjectieven niet naast zich neer leggen. Door die 10 procentregeling heeft men een aantal mogelijkheden. Men moet bijvoorbeeld het sociale lastenregime niet toepassen. Dat zou een nadelig effect voor de realisatie van een aantal deelobjectieven tot gevolg kunnen hebben, zodat men in 2020 moet vaststellen dat men een bepaald deelobjectief niet heeft gerealiseerd. Vandaar onze bezorgdheid.

De heer Dirk de Kort: In zijn bedenkingen bij het rollende grondfonds stelt de heer Van Damme dat een algemene ruimtelijke aanpak vereist is. Hij wijst op een relatie tussen enerzijds het grond- en pandenbeleidsplan en anderzijds de bestaande territoriale instrumenten. Ik kreeg hierover graag enige verduidelijking. Zegt de woonraad dat de doelstellingen van het grond- en pandenbeleidsplan maar gerealiseerd kunnen worden als Stedenbouw het ruimtelijke aspect verder opvolgt?

De heer Pol Van Damme: Ik heb eigenlijk geen bepaalde richting willen aangeven. We hebben enkel aandacht gevraagd voor een algemene aanpak. We stellen nu vast dat er een grond- en pandenbeleidsplan tot stand zou moeten komen, maar dat is er nog niet. Anderzijds zijn er wel een aantal instrumenten met territoriale impact, zoals 'Wonen in eigen streek'. We hadden graag een algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke dimensie binnen het beleidsveld Wonen gezien. Ik zou graag hebben dat de instrumenten heel coherent toegepast worden. Ik zeg niet dat dit op dit moment niet gebeurt, maar ik heb een beetje de indruk dat de ruimtelijke dimensie binnen het wonen niet echt ontwikkeld is.

Wat woonuitbreidingsgebieden betreft, hebben we in het advies duidelijk gezegd dat we de keuzes die nu in het ontwerp van decreet staan, steunen. Op dat vlak volgen we de BVS dus helemaal niet.

Ik kan alleen maar zeggen dat we met het oog op een coherente beleidsvoering een algemeen ruimtelijk beleid binnen het woonbeleid vragen.

De heer Dirk de Kort: Komt de heer Van Damme tot die vaststelling op basis van opmerkingen en commentaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen of van het Departement Ruimtelijke Ordening?

De heer Pol Van Damme: Onze adviezen maken we in samenspraak met een aantal partners, deskundigen van universiteiten en mensen van op het terrein zoals de VVSG, de armenverenigingen, de SHM's, de eigenaarssyndicaten en de privésector. We horen een aantal stemmen en proberen tot een eensluidend advies te komen. We zijn zelf niet actief op het terrein.

De heer Jan Penris, voorzitter: Wie zit er namens de private sector in de raad?

De heer Pol Van Damme: In de Vlaamse Woonraad zitten de VCB en de CIB. Vroeger zat BVS er ook in, maar nu niet meer.

III. VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

De heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW): Als ik het vandaag heb over de VMSW, dan bedoel ik de administratie die binnen een extern verzelfstandigd agentschap verantwoordelijk is voor de ondersteuning en financiering van de lokale sociale woonactoren. Voor een standpunt dat door onze raad van bestuur kon worden gevalideerd, was het tijdsbestek tussen de beslissing tot de hoorzitting en de zitting zelf te kort.

De VMSW is tevreden met dit ontwerp van decreet. Door onze ervaring van ruim twee jaar met het Grond- en Pandendecreet en door onze gesprekken en samenwerking met lokale initiatiefnemers en gemeentebesturen, hebben we verscheidene problemen gedetecteerd. Binnen de werkgroep, waarin ook het Departement RWO, het agentschap Wonen-Vlaanderen en het kabinet-Van den Bossche zetelen, hebben we onderlinge afstemmingen en eenduidige interpretaties beoogd.

Ik zal het vandaag enkel hebben over de elementen die betrekking hebben op het sociale wonen, het bescheiden woonaanbod en Vlabinvest. Ik heb het geheel van het ontwerp van decreet en van de ingediende amendementen thematisch gehergroepeerd. Dat heeft in elf thema's geresulteerd. Bij een vijftal daarvan zal ik blijven stilstaan.

Een eerste thema betreft de Vlabinvest-woningen die in het huidige decreet enkel als contextfactoren naar voren konden worden geschoven. Nu heeft men ze geïntegreerd in het Grond- en Pandendecreet omdat ze uitdrukkelijk als sociale woning worden gedefinieerd. Ook het specifieke btw- en registratieregime dat op hen van toepassing is, wordt decretaal bevestigd. Het sociale objectief kan daardoor ook via Vlabinvestwoningen worden gerealiseerd. Wat echter zeker belangrijk is ten opzichte van de initiële doelstellingen van het decreet en wat met deze wijzigingen wordt toegevoegd, is dat de doelstellingen van het decreet in Vlaams-Brabant worden opgetrokken met 440 huurwoningen en 170 koopwoningen. Daardoor is de integratie een feit en blijft de sociale doelstelling per gemeente behouden.

Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben het moeilijk om grondposities in te nemen in dure regio's, zeker in het kader van de samenwerking voor gemengde ontwikkelingen. De regering heeft in het ontwerp van decreet voorgesteld om de VMSW te machtigen om een rollend grondfonds op te richten, dat zich zou richten op de realisatie van sociale huur, koop en kavels in combinatie met Vlabinvest-woningen, bescheiden woonaanbod, studenten- of zorgvoorzieningen, private woningen en functiegebonden gebouwen van semipublieke rechtspersonen. In het ontwerp van decreet gaat het om een algemene machtiging. Daarna zal er een vrij uitgebreid uitvoeringsbesluit komen dat meer in detail ingaat op de opdracht die de VMSW krijgt.

De VMSW zal dus de finale beslissingen nemen om al dan niet in te stappen en aan grondverwerving te doen, maar wel op basis van het initiatiefrecht van een lokale sociale huisvestingsmaatschappij of een gemeentebestuur. Die zaak moet in elk geval ook worden besproken in het lokale woonoverleg.

Dat de hoofdmoot van de doelstelling het sociale wonen is, formuleert het ontwerp van uitvoeringsbesluit zeer duidelijk.

Aanvankelijk was beslist dat er slechts een voortgangstoets zou komen in 2012. Dat wordt nu een tweejaarlijkse voortgangstoets, zodat een betere monitoring mogelijk wordt over de uitvoering en over de wijzigingen op het terrein, zoals het aantal verkochte sociale woningen. In het verlengde van de voortgangstoets wordt ook de bestuursdwang ingevoerd, zodat de verplichtingen betreffende zowel het sociale als het bescheiden woonaanbod via deze procedure kunnen worden uitgevoerd.

Het Grond- en Pandendecreet had een aantal gevolgen die niet waren voorzien. Via dit ontwerp van decreet wordt een aantal lacunes opgelost. De definities van zorgvoorzieningen en studentenhuisvesting worden zowel via het ontwerp als via amendementen verder verduidelijkt. De periode tussen de nulmeting en de inwerkingtreding van het decreet wordt mee in rekening gebracht bij het behalen van de doelstellingen. Er wordt een overgangsregeling ingesteld om sociale lastclausules avant la lettre te kunnen honoreren. In dat geval vervalt de huidige decretale bepaling. Voor kredieteenheden, ook bij overdracht van

gronden, met betrekking tot bijzondere overgangsregels voor de overdracht van andere sociale woonactoren, en voor afrondingsregels en verkavelingen met grote loten worden oplossingen aangereikt.

De vergunning van een aantal bouwdoSSIERS met betrekking tot zorgvoorzieningen zijn momenteel in voorbereiding, en het past niet deze te herwerken. Ze worden via een specifieke overgangsregel voor de zorgvoorzieningen vrijgesteld. Die overgangmaatregel geldt tot op de datum dat het besluit van de Vlaamse Regering houdende erkenningsvoorwaarden voor groepen van assistentiewoningen wordt goedgekeurd.

Bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden werden soms ‘constructies’ opgezet. Dergelijk oneigenlijk gebruik wordt nu afgeblokt. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is, uiteraard onder de vijf voorwaarden van het Grond- en Pandendecreet, alleen mogelijk met het oog op sociaal wonen, inclusief middelgrote woningen. Via een amendement wordt verduidelijkt dat dit ook geldt voor het bescheiden woonaanbod van sociale huisvestingsmaatschappijen, aan maximum 20 procent van de aangesneden gronden.

Normaal gelden de sociale lastverplichtingen alleen vanaf 10 woningen of 50 appartementen. Dit had tot gevolg dat ontwikkelaars die met een kleiner project kwamen van bijvoorbeeld 5 of 6 woningen, daar geen sociale last in konden opnemen. Nu staat er een procedure in voor vrijwillige sociale last, waarbij mits instemming van de gemeente, na lokaal woonoverleg en volgens de geëigende procedure van het decreet – via de attesteringweg dus – ook kredieteenheden verkrijgbaar zijn in kleinere projecten. Maar daarvan kunnen slechts maximaal vijf credits worden ingezet per project in deze gemeente. Daarop geldt ook de cascaderregel, maar de VMSW kan de woningen die op die manier in haar eigendom terechtkomen, wel in verplicht beheer geven aan een huisvestingsmaatschappij.

Voor waardebepalingen via aankoopcomités of als ambtenaren van registratie kunnen experten-landmeters, voor zover ze op het tableau staan, worden ingeschakeld. Tegelijk wordt verduidelijkt dat grondwaardebepalingen rekening moeten houden met elementen als vervuiling, instabiliteit en puin.

Het Grond- en Pandendecreet had een regeling via de VMSW voor de goedkeuring van bestekken bij uitvoering in natura. Wat de VMSW momenteel in de praktijk doet, wordt als het ware geregulariseerd door de voorliggende wijziging. Dit gebeurt via werfopvolging ter plekke, externe toezichters en digitale rapportering. Tegelijk wordt een fout gecorrigeerd in het oorspronkelijke decreet, met name dat attestering principieel ook gold voor sociale kavels.

Voor de hogere kwaliteitseisen of volumebepalingen die gemeenten willen opleggen bij bescheiden woonaanbod, komt er enige ruimte via de mogelijkheid om dit op te nemen in een gemeentelijk reglement voor bescheiden woonaanbod. Naast aankoopopties kunnen ook andere waarborgstellingen worden aanvaard.

Tot slot, niet onbelangrijk voor de VMSW, komt er een decretale basis voor de overgangsregeling voor de financiering van de VMSW door de huisvestingsmaatschappijen.

Tot zover de elf belangrijke elementen in het voorliggende ontwerp van decreet en de amendementen daarop.

Mevrouw Valerie Taeldeman: De VMSW speelt een heel belangrijke rol in de concrete uitvoering van het Grond- en Pandendecreet. Het gaat over de concrete gevolgen voor een private initiatiefnemer, die in een bepaalde verkaveling een sociale last krijgt opgelegd. Dat kan gebeuren op verschillende manieren: men kan grond verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij, een huurwoning bouwen met verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij, een koopwoning bouwen om door te verkopen, sociale kavels maken,

verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of de afkoopsom betalen in overeenkomst met de gemeente.

De VMSW staat in voor het afleveren van de deelattesten 1, 2 en 3 en voor het bijhouden van de kredieteenheden. Het Grond- en Pandendecreet is in werking sinds 1 september 2009. Het is nu december 2011. Misschien loop ik wat vooruit op de voortgangtoets, maar heeft de heer Lyben een zicht op het aantal attesten dat al is afgeleverd of het aantal eenheden dat al is opgebouwd?

De heer Hubert Lyben: Deze vraag had ik verwacht. Daarom heb ik twee gecomprimeerde slides bij uit de maandelijkse managementrapportering. Voor grondverwervingen is er een driemaandelijks rapportering aan onze raad van bestuur.

Ik heb twee opmerkingen voor ik de cijfers geef. In de aanloop naar de goedkeuring van het Grond- en Pandendecreet hebben heel wat ontwikkelaars alles op alles gezet om de dossiers die bij hen in opmaak waren, nog voor het decreet in te dienen, zodat ze waren vrijgesteld van de socialelastclausule. Daardoor zijn de dossiers die minder ver gevorderd waren, blijven liggen. Wat nu wordt gerealiseerd door private ontwikkelaars, zijn vaak dossiers die gebruikmaken van de vroegere indiening of die gronden betreffen die werden gekocht in de vrijgestelde periode ten aanzien van het decreet.

Een tweede element is dat we als VMSW de zaken pas officieel en formeel weten als ze worden aangemeld. De aanmelding gebeurt op het moment van de verwerving in natura, zowel voor koop- als voor huurwoningen, of op het moment van een aankoop van grond door een sociale huisvestingsmaatschappij. De overeenkomsten met sociale verhuurkantoren gaan niet via ons, net zo min als de gemeentelijke beslissing over de 50.000 euro afkoopsom. Het dossier komt officieel bij ons terecht op het moment dat er al heel wat gesprekken hebben plaatsgevonden, zelfs met de VMSW. Private ontwikkelaars winnen bij ons informatie in over het systeem en de aanpak. Parallel met de behandeling van het ontwerp van decreet in het parlement zaten we met ontwikkelaars en hun vertegenwoordigers samen om te kijken hoe het decreet zo vlot, snel en goed mogelijk geïmplementeerd zou kunnen worden.

Ik geef nu eerst de cijfers van de VMSW en nadien die van de VVH. Die vereniging informeert momenteel bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen naar het aantal gronden in verwerving en het aantal projecten met een bepaalde sociale last. Op dit moment hebben ze cijfers voor een derde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ik ben een beetje verbaasd dat de VMSW hier wel wordt gehoord en de VVH niet, maar we hebben de gegevens van de VVH gekregen.

Ik geef de gegevens van eind september, het einde van het derde kwartaal. Er zijn 32 aanmeldingen van grondverwervingen, die dus officieel zijn opgestart, waarvan 5 bij de VMSW en de andere bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Die bij de VMSW zijn eerst aangeboden bij een sociale huisvestingsmaatschappij, die geweigerd heeft.

Wat is de stand van zaken? Uit die 32 dossiers zijn er 26 uit waardeschattingen ontvangen, voor één is het compromis ondertekend en voor één de akte verleden. We zitten tussen schatting en compromis, in de laatste rechte lijn.

Wat de geografische spreiding betreft: de grondverwervingen vinden voornamelijk plaats in West-Vlaanderen en voor een gedeelte in Vlaams-Brabant. Het hierop te realiseren woonaanbod bedraagt in totaal ruim 350, maar daarvan heeft West-Vlaanderen er 229, Vlaams-Brabant 64, Antwerpen 36, en is de rest verspreid.

Wanneer komt de aanmelding bij een huisvestingsmaatschappij terecht en wanneer bij de VMSW? Aanmeldingen bij de VMSW zijn er vooral in Vlaams-Brabant en in Oost-

Vlaanderen. Het gaat meestal om perceeltjes voor één of twee woningen. We gaan in een aantal gevallen naar gronden die 360 euro per vierkante meter kosten.

Wat de realisaties in natura betreft, zijn er op dit moment 26 aanmeldingen gebeurd, waarvan 19 al een deelattest 1 hebben gekregen. Die hebben dus voor het ontwerp een positief advies gekregen. In de grafieken ziet u dat er nog bijna geen werven zijn opgestart. Net zoals bij sociale huisvestingsmaatschappijen neemt het bij de private ontwikkelaars, ook al hebben ze een ontwerp, nog heel wat tijd in beslag voor de bouw daadwerkelijk van start gaat. Het verkrijgen van de bouwvergunning heeft daar een belangrijk aandeel in.

Uit een bevraging van een derde van de huisvestingsmaatschappijen blijkt dat bij hen 188 dossiers in bespreking zijn, die goed zouden zijn voor 1048 koopwoningen, 1999 huurwoningen en 22 sociale kavels. Er is ook gevraagd hoe het met de grondoppervlakte zit. Met die cijfers kunnen we echter nog niet verder. Soms krijgen we te horen over hoeveel woningen het gaat. Over de hieraan verbonden oppervlakte hebben we echter nog geen concrete resultaten ontvangen.

De heer Dirk de Kort: De heer Lyben is tevreden dat er nu een systematische monitoring komt. Zelf heeft hij echter aangetoond dat de VMSW over heel wat gegevens beschikt. De maatschappij pleegt wellicht regelmatig overleg met Wonen-Vlaanderen. Dat agentschap zou goed op de hoogte moeten zijn van het lokale woonoverleg van de gemeentebesturen. Legt die monitoring dan geen bijkomende planlast op aan de gemeentebesturen? De Vlaamse overheid beschikt immers al over heel wat gegevens.

Kan de heer Lyben het afblokken van oneigenlijk gebruik verduidelijken?

De heer Hubert Lyben: Het klopt dat tijdens het lokale woonoverleg over projecten zou moeten worden gesproken. Ik hoop dat dit in elke gemeente gebeurt. Ik durf echter niet te garanderen dat elk dossier dat een socialelastclausule bevat, uitdrukkelijk tijdens het lokale woonoverleg wordt besproken. Dat een dossier daar wordt besproken, betekent trouwens niet dat we definitief en met juridische zekerheid weten welke socialelastclausule van toepassing is. Over hoeveel woningen gaat het? Hoeveel koop- en huurwoningen of hoeveel sociale kavels zullen er zijn? Om die reden heeft het beleid ervoor geopteerd de gemeenten als vergunningverlenende instantie in te schakelen om die gegevens in te zamenen.

De heer Dirk de Kort: De SHM's hebben de mogelijkheid gemengde projecten, met sociale woningen en middelgrote woningen, tot stand te brengen.

De heer Hubert Lyben: Dit ontwerp van decreet bevestigt dat dit geldt voor de sociale woningen, inclusief middelgrote woningen. De voorgestelde amendering breidt die mogelijkheid uit naar een bescheiden woonaanbod dat de SHM's kunnen aanbieden. Dit mag maximaal 20 procent van alle aangesneden gronden in het woonuitbreidingsgebied beslaan. Hetzelfde geldt natuurlijk ten opzichte van het geheel van de activiteiten van een SHM.

Mevrouw Veerle Heeren: Het cijfermateriaal dat de heer Lyben net heeft aangehaald, is tegelijkertijd interessant en ontgoochelend.

Zijn bevindingen liggen helemaal in de lijn van mijn betoog naar aanleiding van de bespreking van de begroting en de beleidsbrief. Het Grond- en Pandendecreet is natuurlijk nog maar net van start gegaan. Het is op 27 maart 2009 goedgekeurd. Voor alles operationeel was geworden, was het natuurlijk al herfst 2009.

Het Grond- en Pandendecreet zal worden bijgestuurd. Kan de heer Lyben inschatten wanneer we effectief tot een evaluatie kunnen overgaan? Hebben we daar nog twee of drie jaar

voor nodig? Kan het misschien al binnen een jaar? Met de wissel van de gemeentebesturen vormt 2012 natuurlijk een bijzonder jaar. Zal dit feit een impact hebben?

Op welke manier kunnen we er, samen met de VMSW, voor zorgen dat de zaak echt vooruitgaat? De doelstelling luidt dat we tegen 2020 43.000 bijkomende woningen realiseren. Het is bijna 1 januari 2012. Indien we binnen twee of drie jaar een gelijkaardig verhaal moeten vertellen, zal het duidelijk zijn dat we het doel nooit zullen bereiken. De middelen zijn er. Het decretale kader is er. Waar knelt volgens de administrateur-generaal het schoentje? Denkt hij dat we door middel van een aanpassing van het Grond- en Pandendecreet eventueel voor een versnelling kunnen zorgen?

De heer Hubert Lyben: Ik ben relatief positief. Ik stel me nog steeds tot op zekere hoogte terughoudend op. Ik weet niet of de doelstelling überhaupt binnen de in het decreet bepaalde termijn zal worden gerealiseerd.

We moeten kijken naar de projecten die in het verleden op de vastgoedmarkt werden gerealiseerd. De ontwikkeling van appartementen met meer dan 50 eenheden en van woonprojecten met meer dan 10 woningen vormde zeker niet het gros van de vergunningen. Indien we dit met het aantal vergunningen vergelijken, moeten we hier trouwens nog de vergunningen van de SHM's zelf aftrekken.

Het toepassingsgebied zelf maakt me enigszins terughoudend ten opzichte van de mogelijkheid de doelstelling te halen. We mogen echter ook amendement nr. 13 niet uit het oog verliezen. Dit amendement maakt de vrijwillige sociale last mogelijk. Dit betekent dat, naast de verschillende initiatieven die de VMSW samen met de SHM's en met de sector in zijn geheel heeft genomen, een ontwikkelaar zelf het initiatief kan nemen zich te engageren met betrekking tot een sociale last. Hij moet natuurlijk binnen de kostprijs blijven en de kwaliteitsnormen respecteren. De gemeenten, die als lokaal regisseur fungeren, moeten dit natuurlijk valideren. Dergelijke besprekingen maken echter kleinere, geïntegreerde realisaties mogelijk.

IV. VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN

De heer Xavier Buijs, stafmedewerker van de VVSG: Mijnheer de voorzitter, de heer Luc Martens, voorzitter van de VVSG, kan niet aanwezig zijn en heeft me gevraagd onze voorbereiding te presenteren.

In het algemeen willen de steden en de gemeenten het betaalbare wonen mogelijk maken. De lokale besturen vinden het tevens belangrijk dat een verantwoord ruimtelijk beleid wordt gevoerd. We zijn dan ook blij met alle instrumenten die de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement ter beschikking stellen om die doelstellingen te bereiken. We ondersteunen alle initiatieven die de coördinerende rol van de gemeenten in het woonbeleid versterken. We vinden het prima dat het Grond- en Pandendecreet de steden en de gemeenten de mogelijkheid biedt sociale en bescheiden lasten op te leggen.

De kritiek die ik straks op een aantal punten zal uiten, mag niet worden beschouwd als een wens om het decreet te zien sterven. We proberen enkel te wijzen op een aantal knelpunten die we hebben ontmoet.

Het is positief dat het decreet alle steden en gemeenten een duidelijke taak oplegt met betrekking tot het aantal te realiseren sociale woningen. Voor het eerst weten de steden en de gemeenten wat voor de komende jaren de concrete behoefte aan betaalbare woningen is. Dit heeft in de steden en de gemeenten tot discussies geleid over de manier hoe ze dit komende jaren best aanpakken.

Ik wil er trouwens op wijzen dat we in 2009 al enige kritiek hebben geuit op de manier waarop dit decreet vorm heeft gekregen. We vinden het in elk geval zeer complex. Iemand moet al een specialist zijn om het decreet te begrijpen.

Wij vinden maatwerk heel belangrijk. Alle gemeenten zijn verschillend. De ruimtelijke context en de bouwaanvragen verschillen. Het is belangrijk dat de regelgeving de gemeenten de ruimte biedt hiermee om te gaan. Dit moet het mogelijk maken maatwerk te leveren en mooie ruimtelijke projecten te ontwikkelen. Op die manier kunnen we iets doen aan de sociale noden.

We stellen vast dat de wijziging de complexiteit van het decreet nog doet toenemen. Op dit vlak gaat het niet om een remediëring. Hoewel een aantal pogingen worden ondernomen, blijft maatwerk heel moeilijk. Dit blijft een structureel probleem.

We stellen ook vast dat deze regelgeving na amper twee jaar al op een aantal punten wordt gewijzigd. Hoewel we het met bepaalde wijzigingen inhoudelijk eens zijn, en een groot aantal ervan van technische aard zijn, vragen we ons af of het niet vanaf het begin wat beter had gekund. Ik geef twee voorbeelden van wijzigingen die voor gemeenten extra werk meebrengen

Aangezien aanvankelijk geen beroepsprocedure was ingeschreven, moeten alle gemeenten hun leegstandsreglement aanpassen. Op zich is het goed dat nu wel een beroepsprocedure wordt ingeschreven. Dit betekent echter dat alle gemeentebesturen reglementen moeten wijzigen die ze pas vorig jaar hebben aangenomen.

Volgens het decreet moeten de gemeenten zich op de ABEX-index van de maand december baseren. Aangezien die gegevens niet blijken te bestaan, heeft dit voor grote onduidelijkheid gezorgd. In de toekomst zullen de gemeenten zich op de ABEX-index van de maand november moeten baseren. Op zich is dit een verbetering. Het is alleen spijtig dat dit niet vanaf het begin juist in het decreet stond.

De voortdurende wijzigingen vergroten het draagvlak op het terrein niet. De bottomline is dat heel het decreet eens zou moeten worden nagekeken. Hieruit zou dan moeten blijken of het niet mogelijk is de complexiteit en het niveau van detaillering te verminderen. De Vlaamse overheid zou de uitvoerders op het terrein, de SHM's en de gemeentebesturen, meer vertrouwen moeten schenken. Juist dan zouden goede projecten kunnen worden gerealiseerd.

Voorts heb ik nog een aantal specifieke bedenkingen.

De afwijkingsregel, die wordt omschreven in de artikelen 29 en 30 van het ontwerp van decreet, stelt dat gemeenten met meer dan 10 percent sociale woningen in de toekomst niet altijd een sociale last moeten opleggen. Op zich vinden we dat een goede zaak. Dat maakt immers maatwerk wat meer mogelijk, maar in de praktijk blijkt dat maatwerk toch heel moeilijk te zijn. Zo beperkt het ontwerp nu al sterk het aantal situaties waarbinnen een afwijking mogelijk is. Voorts moet de gemeente daartoe een gemeentelijk reglement sociaal wonen aannemen, met daarin 'objectieve en pertinente motieven' voor een afwijking. Dat reglement moet ze dan ook nog eens laten goedkeuren door de Vlaamse Regering. Er wordt dus op drie momenten nagegaan of die gemeente niet al te ver gaat in de toepassing van die afwijkingsregel. Wie dergelijke decretale bepalingen schrijft, neemt de lokale besturen niet ernstig. Per slot van rekening is de taakstelling duidelijk genoeg: iedere gemeente heeft een bindend sociaal objectief te halen en moet daaraan al zijn energie besteden. De ontworpen afwijkingsregel is nodeloos complex. We stellen dan ook voor om deze af te zwakken en de gemeenten zelf te laten oordelen.

Ook over de ontworpen regeling voor studentenvoorzieningen is de VVSG niet gelukkig. Daarbij is intussen trouwens een amendement ingediend. In het huidige ontwerp wordt er bij minder dan 50 studentenkamers geen sociale of bescheiden last opgelegd. Is er sprake van meer dan 50 studentenkamers, dan wordt er wel een sociale of bescheiden last opgelegd, tenzij dit aanbod werd gerealiseerd door een instelling voor hoger onderwijs of door bepaalde vzw's, of tenzij de projectontwikkelaar een overeenkomst afsluit met die instellingen en daarin bepaalde prijsafspraken maakt. Daar heb ik verder geen inhoudelijke bedenkingen bij, hoewel de VVSG zeker bij dat laatste wel vragen heeft. Onze grootste bedenking ter zake is de volgende: als er géén overeenkomst is, dan betekent dit dat er sociale studentenkamerwoningen zullen worden gerealiseerd. Daar kunnen we ons absoluut niets bij voorstellen. Het gaat alleszins over niet-zelfstandige woningen, die ook niet worden gebruikt voor permanente bewoning, aangezien ze in de zomer vaak leegstaan. Het is niet duidelijk voor ons hoe de regering dat concreet ziet.

Ook met betrekking tot de bescheiden woningen heeft de VVSG een opmerking. De afmetingen waaraan een woning moet voldoen om als bescheiden woning te worden beschouwd, zijn opgenomen in het decreet. Omdat het kleinere woningen zijn, zijn ze in principe ook beter betaalbaar. In het ontwerp wordt voorgesteld om via een gemeentelijk reglement bescheiden wonen extra kwaliteitsnormen in het leven te roepen. Dat vinden we een zeer goede zaak, maar er blijven onduidelijkheden. Zo staat in de ontwerptekst enkel dat lokale besturen de woontypologie verder kunnen nuanceren. We vragen ons af wat daar eigenlijk onder valt. Mogen de lokale besturen bepalen of het gaat over woningen of over appartementen, of kan het ook gaan over eenkamerappartementen of over woningen met twee of drie slaapkamers? Mogen de lokale besturen een uitspraak doen over de vraag of er al dan niet een tuinhuis in de tuin mag staan, of er een garage mag zijn?

De memorie van toelichting heeft het onder andere over “kwaliteitsnormen met betrekking tot specifieke woonruimtes en buitenruimtes”. Is een gemeente daardoor dan gemachtigd om bijvoorbeeld de grootte van de keuken en de hoogte van het plafond te bepalen? Gemeenten kunnen dat nu al voor kamers, via een gemeentelijk kamerreglement. Die bevoegdheid hebben ze expliciet gekregen via het Kamerdecreet. Voor woningen bestaat die mogelijkheid momenteel echter niet. Ik vermoed dat een aantal gemeenten, weliswaar niet erg veel, om die mogelijkheid zullen vragen. Kiest het parlement daarvoor, dan is dat wel een expliciete keuze. Zijn de kwaliteitsnormen die gemeenten zo zullen bepalen, dan concurrerend met de kwaliteitsnormen die nu al in de Vlaamse Wooncode staan, of vullen ze die aan? Komen er ter zake beperkingen? Het lijkt ons echt wel nodig om dat te verduidelijken.

Ook belangrijk is de vraag waarom men die mogelijkheid beperkt tot de bescheiden woningen. Sociale woningen zijn onderhevig aan subsidies en dergelijke. Er is dus vrij nauwkeurig geregeld aan welke technische vereisten een dergelijke woning moet voldoen. Nu krijgen gemeenten de mogelijkheid om die toe te passen voor bescheiden woningen, maar waarom geldt dat niet voor niet-bescheiden woningen, voor een woning op een grotere kavel of een appartement waarvan de afmetingen hoger liggen dan wat het decreet in aanmerking neemt als bescheiden appartement? Het lijkt ons heel nuttig dat gemeenten ook voor die woningen aanvullende kwaliteitsvereisten kunnen vastleggen. We stellen dus voor dat het mogelijk wordt om dit voor alle types woningen te regelen, en dat zou worden verduidelijkt waarop die typologie en kwaliteitsnormen betrekking hebben.

Het rollende fonds is al meermaals aangehaald. In principe vinden we dat een prima initiatief. In vele gemeenten zijn de gronden zo duur dat ze buiten de budgettaire mogelijkheden van de SHM's liggen. Hoewel het een rollend fonds is, vrezen we toch dat dit bedrag van 50 miljoen euro heel snel op zal zijn. De toekomst zal uitwijzen hoe het concreet te werk zal gaan.

De VMSW beheert het fonds en zal de projecten uiteindelijk beoordelen. Hoe verhoudt dat zich dan tot de regisseursrol van de gemeenten? Ik heb de heer Lyben zonet horen zeggen dat een dergelijke beslissing besproken moet zijn binnen het lokale woonoverleg. Prima, maar wat als een college een project wel genegen is, maar de Vlaamse overheid en de VMSW eigenlijk niet, of andersom? Welke overheid heeft dan voorrang?

We vinden het lokale woonoverleg heel geschikt als het louter over het lokale beleid gaat, maar in dit geval gaat het eigenlijk over de vraag of bouwgronden al dan niet kunnen, zullen of moeten worden aangesneden. Ter zake vinden we de gemeentelijke coördinerende rol, die gemeentelijke stem, echt wel heel belangrijk. We willen daarom vragen dat het gemeentelijke advies bindend zou worden gemaakt, en niet louter adviserend zou zijn.

Mevrouw Valerie Taeldeman: Onze fractie is ervan overtuigd dat het Grond- en Pandendecreet in alle 308 steden en gemeenten een grote dynamiek op gang heeft gebracht met betrekking tot het sociale woonaanbod. Door de nulmeting en de taakstelling die zijn opgelegd, is in veel gemeenten waarschijnlijk voor het eerst gediscussieerd over de vraag hoe ze die taakstelling concreet zullen realiseren. Dat heeft waarschijnlijk geleid tot heel interessante discussies in tal van gemeenteraden.

De VVSG heeft vragen bij het feit dat steden en gemeenten die al een sociale last van meer dan 10 procent hebben verwezenlijkt, erg veel zullen moeten rapporteren aan de Vlaamse Regering. Voor bepaalde zaken zou drie keer moeten worden gerapporteerd. Mijn zorg betreft echter niet zozeer die steden en gemeenten die al heel wat inspanningen hebben gedaan qua sociale woningbouw. Mijn zorg gaat naar de vele kleinere steden en gemeenten die in heel korte tijd, in acht tot negen jaar, een enorme inhaalbeweging moeten maken op het vlak van sociale huur, koop en kavels.

De heer Buijs stelt dat het decreet heel complex aan het worden is. Op welke manier kunnen we de lokale besturen beter ondersteunen? Hoe kunnen we hen ondersteunen met het oog op een goede uitvoering van het Grond- en Pandendecreet?

De Vlaamse Regering heeft een soort monitoring opgemaakt voor de tweejaarlijkse voortgangstoets. Alle lokale besturen moeten tegen eind januari alle gegevens overmaken over het aantal kavels, sociale huur- en sociale koopwoningen. Mijn zorg gaat opnieuw uit naar de kleinere gemeenten en steden die opnieuw al die informatie moeten verzamelen, centraliseren en tijdig overmaken. Hoe kunnen we hen daarin ondersteunen? De doelstelling van bijkomende sociale woningen in 2020 zal een grote inspanning betekenen voor vele steden en gemeenten.

De heer Xavier Buijs: Mevrouw Taeldeman steunt onze argumentatie als ze stelt dat het beleid zich niet wil concentreren op gemeenten die al goed bezig zijn. Waarom zouden we juist gemeenten die al 10 procent sociale woningen hebben, extra controleren? Het zijn misschien niet de goede woningen. Het zijn misschien sociale koopwoningen of kavels en geen sociale huurwoningen, maar zo ver staan die gemeenten toch al. We hoeven die gemeenten dan ook niet te belasten met extra nota's en dergelijke, maar moeten ons veel eerder concentreren op de ondersteuning van gemeenten die wél achterblijven bij de realisatie van sociale woningen.

Ik deel de bezorgdheid van het commissielid met betrekking tot de gemeenten die wat achterblijven. Ik heb geen pasklaar antwoord. Ik weet niet direct welke maatregel ervoor kan zorgen dat ze meer doen met hun coördinerende rol. Er zijn recent wel initiatieven genomen, bijvoorbeeld de voortgangstoets. Die benchmarkt de gemeenten ten opzichte van elkaar. Op termijn kan daar een sensibiliserende werking van uitgaan. Misschien zullen sommigen zich afvragen waarom de buurgemeenten meer sociale huurwoningen hebben.

De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen een positieve invloed hebben. Ik wil hier niet de indruk laten ontstaan dat de grote steden het per definitie goed doen en de kleine slecht. Het beeld is wat genuanceerder. Wel zijn ongeveer 200 Vlaamse gemeenten op dit moment aangesloten bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband omtrent wonen. Die verbanden zijn nog op gang aan het komen. Het zou best kunnen dat ze op kruissnelheid een bijkomende dynamiek uitlokken.

We moeten binnenkort echt eens onderzoeken of we het decreet niet grondig kunnen opruimen, en de essentie overhouden. De essentie is wat mij betreft de mogelijkheid – niet de verplichting – van gemeenten om een sociale of bescheiden last op te leggen. Dat is heel belangrijk. In de praktische uitvoering kunnen we wellicht nog wat winst rapen om her en der wat regelgeving te schrappen.

Ik geloof enkel in gedragen projecten. Dat is mijn persoonlijke visie. Het Vlaams Parlement kan beslissen wat het wil, maar de lokale besturen moeten de wil hebben en de noodzaak voelen om de sociale woningen te realiseren. Vanuit het Vlaams Parlement, vanuit de VVSG als koepelvereniging, vanuit de VMSW, vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen, blijft de sensibiliserende rol uiteraard belangrijk.

Mevrouw Veerle Heeren: Ik hoor de heer Buijs dit alles graag zeggen, maar Vlaanderen wordt ook geconfronteerd met een wachtlijst van 70.000 woonbehoeftigen die nergens aan de bak komen. Toen we hier jaren geleden een voorstel van resolutie hebben voorgelegd betreffende een spreiding van het sociale woonaanbod, werd dat weggestemd (*Parl. St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1012/1*).

Uiteraard moeten we samen met de gemeenten op pad, maar het Vlaamse Gewest heeft ook een aantal doelstellingen te realiseren. Het kan niet zijn dat sociale woningbouw alleen gerealiseerd kan worden in de grootsteden of in de kleinere steden. Het is inderdaad een uitdaging om ook een aanbod te creëren in de vele plattelandsgemeenten. Dat is zeker geen pleidooi voor meer buildings in de vele plattelandsdorpen. In die zin deel ik de opvatting dat we ons moeten hoeden voor een opdeling tussen goede en slechte gemeenten.

Het Grond- en Pandendecreet heeft toch wel een heel positieve dynamiek op gang gebracht, met alle kritiek die er mag zijn. In die zin begrijp ik het betoog van de heer Buijs niet zo goed. Hij zegt dat het decreet aanvankelijk te vaag was, dat er te veel vragen en onduidelijkheden waren. Nu we ons met het ontwerp van decreet en de amendementen inspannen om die duidelijkheid te creëren, uit de VVSG de kritiek dat deze het decreet te ingewikkeld en onwerkbaar maken. Het Vlaams Parlement, de bevoegde minister en de Vlaamse Regering willen hiermee het grond- en pandenbeleid juist vooruit helpen. We willen er samen met alle actoren voor zorgen dat we binnen acht tot tien jaar het nodige resultaat kunnen voorleggen, maar wel met in het achterhoofd dat we zoveel mogelijk sociaal woonaanbod – in de brede zin van het woord – kunnen realiseren, met alle sociale woonactoren, maar ook met de private sector, om antwoord te bieden aan de noden waarmee alle burgemeesters in hun gemeenten worden geconfronteerd.

De heer Xavier Buijs: Voor alle duidelijkheid: we vinden inderdaad dat het decreet ook na de ontworpen wijzigingen complex blijft, wat echter niet wegneemt dat we het merendeel van de voorstellen in het ontwerp als verbeteringen zien. Het zijn pogingen om de knelpunten in de werkbaarheid op het terrein daadwerkelijk weg te nemen.

De heer Jan Penris, voorzitter: Ik dank alle sprekers van harte, net als de commissieleden die vandaag het woord hebben genomen. Ik heb ten aanzien van de oppositie nog een mededeling. U weet dat we voor het wegstemmen van de reflectietermijn een tweederde

meerderheid nodig hebben. Mijn fractie is bereid die meerderheid te helpen leveren, al was het maar omdat ik beschaamd ben namens degenen die vorige week een hoorzitting hebben geëist maar het hebben vertikt om hier vandaag aanwezig te zijn.

Jan PENRIS,
voorzitter

Veerle HEEREN,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ABEX	Associatie van Belgische experts
btw	belasting over de toegevoegde waarde
BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VCB	Vlaamse Confederatie Bouw
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
vzw	vereniging zonder winstoogmerk