



Vlaams
Parlement

ingediend op **202** (2014-2015) – Nr. 2
20 april 2015 (2014-2015)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Valerie Taeldeman

over de nota van de Vlaamse Regering

ingediend door Liesbeth Homans,
viceminister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Evaluatie van het decreet van 27 maart 2009
betreffende het grond- en pandenbeleid

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Lorin Parys.

Vaste leden:

de heren Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys,
mevrouw Nadia Sminate;
de dames An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
de dames Freya Saeys, Mercedes Van Volcem;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Joris Vandenbroucke;
mevrouw An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

de dames Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet,
de heer Herman Wynants;
de heren Dirk de Kort, Michel Doomst, de dames Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
de dames Ann Brusseel, Gwenny De Vroe;
de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;
mevrouw Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

de heer Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

202 (2014-2015) – Nr. 1: Nota van de Vlaamse Regering

INHOUD

I.	Toelichting van de nota van de Vlaamse Regering door de heer Tom Nulens.....	4
1.	Algemene situering	4
1.1.	Wetenschappelijke evaluatie door het Steunpunt Wonen (2013-2014).....	4
1.2.	Evaluatie door Wonen-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen (2013-2014).....	4
1.3.	Verdeling van de bevoegdheden	4
2.	Activering van panden	5
2.1.	Instrumenten	5
2.2.	Output, conclusies en aanbevelingen	5
2.3.	Beleidsnota Wonen 2014-2019	6
2.4.	Renovatie en hergebruik van geïnventariseerde panden.....	6
3.	Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod	7
3.1.	Objectieven.....	7
3.2.	Normen en lasten sociaal woonaanbod	7
3.3.	Actieprogramma's	8
4.	Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod	9
4.1.	Normen en lasten	9
4.2.	Taakstelling van de sociale huisvestingsmaatschappijen	9
II.	Vragen van de commissieleden.....	10
III.	Antwoorden van de heren Ivo Palmers en Tom Nulens	13
	Gebruikte afkortingen	16

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen organiseerde op 19 maart 2015 een gedachtewisseling over de nota van de Vlaamse Regering over de evaluatie van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 7.1.1 van het DGPB stelt dat de Vlaamse Regering het decreet aan een wetenschappelijke evaluatie onderwerpt, volgens een vooraf vastgestelde methodologie. De evaluatie spitst zich toe op de doelmatigheid van de tariefregeling, vermeld in artikel 3.2.5, §1, tweede lid, en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

De evaluatienota werd toegelicht door de heer Tom Nulens, coördinator Team grond- en pandenbeleid en programmatie van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. De vragen van de commissieleden werden beantwoord door de heer Tom Nulens en de heer Ivo Palmers, afdelingshoofd Onderzoek en Monitoring van Ruimte Vlaanderen.

De leden van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn werden uitgenodigd om de commissievergadering bij te wonen.

I. Toelichting van de nota van de Vlaamse Regering door de heer Tom Nulens

1. Algemene situering

De heer *Tom Nulens* deelt mee dat de volledige evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid twee grote luiken omvat.

1.1. Wetenschappelijke evaluatie door het Steunpunt Wonen (2013-2014)

Een eerste luik is de wetenschappelijke evaluatie van de borging van het sociaal woonaanbod en de lastenregeling. Deze evaluatie werd in 2013 tot het voorjaar 2014 uitgevoerd door het Steunpunt Wonen. Daarbij dient men er rekening mee te houden dat het Steunpunt Wonen zijn werk heeft uitgevoerd vóór enkele bepalingen uit het DGPB door het Grondwettelijk Hof werden vernietigd. Op 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof in twee vernietigingsarresten immers een aantal bepalingen uit dit decreet vernietigd: de socialelastenregeling en wonen in eigen streek. Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de eerste vernietiging uitgebreid tot een aantal bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling.

1.2. Evaluatie door Wonen-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen (2013-2014)

Een tweede luik is de evaluatie door Wonen-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen voor 2013-2014. De evaluatie betreft de activering van gronden en panden, de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod en wonen in eigen streek, of respectievelijk boeken 2, 3, 4 en 5 van het DGPB dat is onderverdeeld in zeven boeken. Dit evaluatierapport werd op 19 december 2014 aan de Vlaamse Regering voorgelegd en een week later bij het Vlaams Parlement ingediend.

1.3. Verdeling van de bevoegdheden

Het DGPB omvat instrumenten die toebehoren aan het beleidsveld Wonen en andere aan het beleidsveld Ruimtelijke Ordening. De bevoegdheidsverdeling stemt grotendeels overeen met de kwalificatie als instrument dat kadert in het

grondbeleid (bevoegdheid Ruimtelijke Ordening), of als instrument dat kadert in het pandenbeleid (bevoegdheid Wonen).

De bevoegdheid Ruimtelijke Ordening strekt zich uit over alles wat met het grondbeleid te maken heeft, zoals registers van onbebouwde percelen, activeringsheffing, compensaties voor kapitaalschade, woonuitbreidingsgebieden en andere reservegebieden voor wonen aansnijden, grond- en pandenbeleidsplanning.

De bevoegdheid Wonen is meer toegespitst op alles wat met pandenbeleid te maken heeft, zoals leegstandsregisters, de leegstandsheffing, belastingvermindering bij renovatieovereenkomsten, voortgangstoetsen binnen het BSO, normen en lasten sociaal en bescheiden woonaanbod, en wonen in eigen streek. De sociale last zat (en zit voor bescheiden wonen nog steeds) vervat in de stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen, waarbij er dus nog een link zit met Ruimtelijke Ordening.

Een aantal instrumenten is nog niet toegewezen aan een beleidsveld omdat de regelingen vooralsnog dode letter zijn en geen toepassing kennen. Het betreft de subsidiëring van activeringsprojecten en de digitale koppeling van gegevensbanken.

2. Activering van panden

2.1. Instrumenten

De boeken 2 en 3 van het DGPD handelen over de activering van panden en gronden. Bij de activering van panden kan een onderscheid worden gemaakt tussen activering van leegstaande panden en de renovatie en hergebruik van geïnventariseerde panden.

De integrale bevoegdheid voor de activering van leegstaande panden werd overgeheveld naar de lokale besturen, tegen de achtergrond van een Vlaams regulerend kader. Op lokaal vlak zijn er drie instrumenten om de leegstand te beheren: het verplicht gemeentelijk leegstandsregister, de facultatieve gemeentelijke leegstandsheffing en in bepaalde gevallen een gewestelijke leegstandsheffing.

2.2. Output, conclusies en aanbevelingen

Jaarlijks wordt een stand van zaken opgemaakt van de leegstandsregisters. Op 1 juli 2014 hadden 286 gemeenten (93 percent) een geactualiseerd leegstandsregister, met in totaal 17.404 panden. 246 gemeenten (80 percent) hebben een leegstandsheffing.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt de gemeenten op het vlak van lokaal woonbeleid. In de voorgaande legislatuur is daarnaast een toezichthoudende rol opgenomen om de gemeenten ertoe aan te sporen de leegstandsregisters bij te houden en jaarlijks te updaten. De toezichtfunctie bleek niet doeltreffend en Vlaanderen kon gemeenten die geen register wilden opmaken hier niet toe verplichten. Er blijven nog een aantal knelpunten in de beleidsuitvoering. Zo zijn er diverse manieren om leegstand te meten en dat gebeurt dan ook anders in de verschillende gemeenten.

De aanbeveling ter zake luidt om de subsidie voor actualisering van leegstandsregisters af te schaffen. De subsidie is eerder symbolisch en zal zij die hun register niet willen actualiseren, niet overtuigen om dat wel te doen. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing bestaat vooralsnog niet. Ze heeft

tot doel om in gemeenten zonder gemeentelijke leegstandsheffing, maar met een relatief hoge leegstand, een verplichte heffing vanuit Vlaanderen in te voeren. Voorwaarde is de aanwezigheid van een leegstandsregister, en dus besloten een aantal gemeenten dat niet op te maken om aan die heffing te ontsnappen. De aanbeveling is in dat geval om de gewestelijke heffing af te schaffen, wat past in het kader van de responsabilisering van de lokale besturen. Wonen-Vlaanderen moet zich volgens de evaluatie toeleggen op de ondersteuningsrol. Er zijn ook betere en beleidsveldoverschrijdende afspraken nodig over gegevensuitwisseling tussen gemeenten en gewest. Dat slaat onder meer op heffingsreglementen, waarvan de Vlaamse Belastingdienst al een volledig overzicht heeft. Er wordt in het kader van de actualisering van de gemeentelijke leegstandsregisters via de RWO-Datamanager gevraagd of de gemeente al dan niet een eigen heffing heeft ingevoerd.

2.3. Beleidsnota Wonen 2014-2019

Ook de beleidsnota Wonen omvat een luik leegstand. Dat stelt dat een Vlaams normerend kader op hoofdlijnen behouden wordt, maar er moet vooral ruimte zijn voor lokale besturen. De verdere ondersteuning door Wonen-Vlaanderen en de voorstellen voor een betere digitale informatie-uitwisseling liggen in lijn met de voorstellen uit het evaluatierapport.

2.4. Renovatie en hergebruik van geïnventariseerde panden

2.4.1. Instrumenten

Renovatie en hergebruik van geïnventariseerde panden is een tweede aspect en behelst in eerste instantie de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten of de 'mama-papalening'. Die staat voor een vermindering op de personenbelasting als er een kredietovereenkomst wordt afgesloten waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een onroerend goed. Die overeenkomst kan worden afgesloten voor de renovatie van een woning die in het leegstandsregister is opgenomen, of in de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare woningen of verwaarloosde gebouwen of woningen.

Een ander instrument is het renovatieabattement bij de registratierechten. Het behelst een vermindering van de heffingsgrondslag van de registratierechten. Het beheer ervan ligt bij Financiën en Begroting. Het renovatieabattement kan gelden voor een geïnventariseerd pand waarin een hoofdverblijfplaats wordt ondergebracht.

2.4.2. Output, conclusies en aanbevelingen

Sinds de opstart van het DGPB gaat het om slechts 35 geregistreerde renovatieovereenkomsten. Voor het renovatieabattement is er sprake van 870 toekenningen over een periode van vijf jaar en dat gaat in stijgende lijn.

De conclusies verschillen voor beide instrumenten. Voor de renovatieovereenkomst weegt het beperkt succes niet op tegen de inzet van personeel bij Wonen-Vlaanderen en de middelen die ervoor zijn weerhouden in de begroting. Men stelt voor om het instrument af te schaffen of te optimaliseren. Het beperkte succes wijt men onder meer aan de beperkte publiciteit. Voor het abattement stijgt de aanwending nog jaarlijks en men stelt dan ook voor om die regeling te behouden.

3. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

3.1. Objectieven

Boek 4 beslaat een groot deel van het grond- en pandenbeleid, met enerzijds het sociaal woonaanbod en anderzijds het bescheiden woonaanbod. Doelstelling is te voorzien in een ruimer aanbod van betaalbare woningen. Hierover werd op 22 januari 2015 reeds een gedachtewisseling georganiseerd in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 227/1).

Een aantal gemeenten kan hun bindend sociaal objectief niet halen, andere gemeenten willen dat niet, ondanks de herhaaldelijke indeling in categorie 2b en de aansporingen. Daar luidt de aanbeveling om duidelijkheid te verschaffen over de manier waarop de administratie daarmee moet omgaan.

De voortgangstoets is bijzonder belastend geweest voor de gemeenten en de administratie. De procedure moet worden vereenvoudigd. Zo moet informatie die al gekend is uit andere bronnen, niet nog eens worden opgevraagd.

Voor het aspect sociale huur hebben een aantal gemeenten geen objectief inzake sociale huur meer, of hebben dat bereikt. Zij willen duidelijkheid over mogelijke financiering voor het bouwen van bijkomende sociale huurwoningen en voor renovatie van het bestaande patrimonium.

De beleidsnota Wonen 2014-2019 stelt dat de Vlaamse Regering zich voor het sociaal objectief richt op de SHM's. Als de SHM niet op schema zit, kan in het slechtste geval de erkenning ingetrokken worden, tenzij externe factoren kunnen worden aangewezen als oorzaak.

3.2. Normen en lasten sociaal woonaanbod

In de wetenschappelijke evaluatie door het steunpunt Wonen is vooral het sociaal woonaanbod aan bod gekomen. Er zijn drie instrumenten: de reglementen sociaal wonen, de percentages sociaal woonaanbod in de RUP's en de sociale lasten bij stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen.

Deze instrumenten werden alle drie vernietigd bij arrest van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 en werden dan ook niet aan een grondige evaluatie onderworpen.

3.2.1. *Output, conclusies en aanbevelingen*

Tot het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof hadden 86 gemeenten een goedgekeurd reglement sociaal wonen. Gegevens over de percentages sociaal woonaanbod in RUP's worden door de Vlaamse overheid niet bijgehouden.

Gegevens over sociale lasten werden wel bijgehouden. Hierbij zijn er echter diverse uitvoeringsvormen: de uitvoering in natura, de verkoop van gronden aan de sociale woonorganisaties, de verhuring van woningen aan SVK's, en de storting van sociale bijdragen.

Voor de uitvoering in natura, of de bouw van sociale woningen door private actoren, werden 152 vergunningsdossiers geregistreerd. Er zijn 55 sociale huurwoningen gerealiseerd en 27 sociale koopwoningen in vijf verschillende dossiers. Als ook het geplande aanbod in rekening wordt gebracht dat nog in bouw- of planfase zit, dan komt men op 1703 sociale huurwoningen en 720 sociale koopwoningen in 147 dossiers.

Een tweede uitvoeringswijze is de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie en ook dat kende succes met 172 dossiers. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen welke gronden effectief verkocht zijn en welke op het punt stonden verkocht te worden. De primaire breuklijn ligt bij het al dan niet verleden zijn van de authentieke akte. Vervolgens gaat het naar het al dan niet getekend zijn van een compromis of koopbelofte. Alles bij elkaar gaat het in totaal om een kleine 2000 eenheden sociaal woonaanbod.

Een derde uitvoeringswijze behelst het verhuren van woningen aan een SVK. Slechts 23 dossiers werden genoteerd. Eenmaal die keuze gemaakt, blijkt de sociale last effectief te zijn uitgevoerd in 2 dossiers. De uitvoering loopt nog in 21 dossiers en er zijn een 200-tal sociale huurwoningen via SVK's gepland.

Dan is er nog de storting van sociale bijdragen aan de gemeente om de sociale last af te kopen. Daarover zijn geen volledige gegevens beschikbaar. De gemeenten hebben de module Vergund Sociaal Woonaanbod van de RWO-Datamanager immers niet steeds consequent ingevuld. Van een aantal dossiers raakte men pas op de hoogte in de nasleep van het arrest van het Grondwettelijk Hof. Ook Ruimte Vlaanderen kwam na onderzoek van de vergunningenregisters op het spoor van bijkomende dossiers. Het totaal komt zo op minstens 35 vergunningen.

De conclusies inzake normen en lasten van het sociaal woonaanbod gaan uit van het groeipad dat was ingeschreven voor de sociale en private woonactoren, in het kader van het halen van de Vlaamse objectieven. De private actoren zouden moeten instaan voor 4360 sociale huurwoningen en 4000 sociale koopwoningen in de periode tot 2020, later gecorrigeerd naar 2023. Via de sociale last was men goed op weg om het streefcijfer te halen. Men zou al op ongeveer 4700 gerealiseerde of geplande sociale huur- en koopwoningen uitkomen, wat meer dan de helft is van wat was vooropgesteld. De sociale last bleek dus een belangrijk instrument in het behalen van het bindend sociaal objectief. Het wegvallen van de sociale last door het arrest van het Grondwettelijk Hof slaat de gemeenten echter een belangrijk instrument uit handen waardoor ze het doel mogelijk niet zullen halen.

De omzendbrief 'Sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen' biedt evenwel enig positief uitzicht. Dat biedt de mogelijkheid om een aandeel sociaal woonaanbod te verankeren in RUP's onder bepaalde voorwaarden en rekening houdend met de overwegingen van het Grondwettelijk Hof.

3.2.2. Beleidsnota Wonen 2014-2019

De beleidsnota Wonen 2014-2019 stelt geen nieuwe dringende regeling in het vooruitzicht. Er wordt ingezet op een versterking en uitbreiding van de bestaande regelingen op vrijwillige basis: CBO, Design and Build, aankoop van goede woningen. Er wordt onderzocht of er zich nog nieuwe mogelijkheden aandienen voor het bouwen van sociale woningen door private actoren.

3.3. Actieprogramma's

in 2014 hadden 89 gemeenten een goedgekeurd gemeentelijk actieprogramma. Wonen-Vlaanderen beschikt echter niet over gegevens inzake de uitvoering van deze programma's.

Tot het arrest van het Grondwettelijk Hof leverden de actieprogramma's een beperkte bijdrage aan het BSO. Sinds het wegvallen van sociale last is het gemeentelijk actieprogramma belangrijker geworden en zetten gemeenten het ook meer gericht in.

Er zijn intussen heel wat gemeenten bijgekomen die een actieprogramma hebben uitgewerkt.

De aanbevelingen liggen in de lijn van de beleidsnota Wonen 2014-2019. Men wil proberen stimulerende maatregelen uit te bouwen om gronden van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen te activeren. Daarnaast wil men nog andere stimuli inbrengen zoals verkoop onder voorwaarden aan private ontwikkelaars.

4. Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

Tot slot voert het DGPB ook de verwezenlijking in van een bescheiden woonaanbod. Het is een nieuw instrument in het kader van betaalbaar wonen. Er zijn twee aspecten aan de nieuwe categorie: de normen en lasten van het bescheiden woonaanbod die opgelegd zijn aan private actoren naar analogie met de sociale last, en de taakstelling van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

4.1. Normen en lasten

4.1.1. Instrumenten

In een eerste luik inzake normen en lasten zitten instrumenten voorzien in het DGPB, zoals de verordening bescheiden wonen en het reglement bescheiden wonen. Daarnaast zijn er ook normen in RUP's en lasten inzake bescheiden woonaanbod bij stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen.

4.1.2. Output, conclusies en aanbevelingen

Over de lasten en normen in RUP's zijn geen gegevens beschikbaar. De Vlaamse overheid heeft wel data over het aantal verordeningen en reglementen. Het bescheiden woonaanbod is uitgebreider geëvalueerd omdat dat zo voorzien was in het DGPB en ook in de beleidsnota stond. De conclusies zijn het resultaat van een aantal focusgroepen, enerzijds met actoren van de vastgoed- en bouwsector, anderzijds met een groep SHM's.

De oppervlakte- en volumennormen in de definitie van bescheiden woonaanbod zijn de algemene norm op de woonmarkt en dus niet meer per definitie bescheiden. Daardoor is er geen garantie dat bescheiden woningen ook betaalbaar zijn, wat uiteindelijk wel de doelstelling is.

Voorts blijkt de doelgroep van het bescheiden woonaanbod onduidelijk, zeker wat de last betreft. Voor bescheiden woonaanbod in uitvoering van een last zijn geen inkomens- of andere voorwaarden voor de doelgroep opgelegd.

Als aanbeveling gaat men ervan uit dat last niet bijdraagt tot een betere betaalbaarheid. De opportuniteit van de stedenbouwkundige last moet derhalve in vraag worden gesteld.

De focusgroep private actoren blijkt bereid een betaalbaar bescheiden woonaanbod op de markt te brengen en vraagt om voldoende stimulerende maatregelen.

4.2. Taakstelling van de sociale huisvestingsmaatschappijen

De SHM's hebben een bijkomende opdracht sinds het DGPB: ze kunnen bescheiden woonaanbod bouwen, kopen, verkopen of verhuren. Een uitvoeringsbesluit van eind 2013 omvat toewijzingsregels zoals inkomensvoorwaarden voor het toekennen van bescheiden huurwoningen.

De output blijkt beperkt met één gerealiseerd project van twaalf bescheiden huurwoningen van De Ideale Woning in Malle.

De conclusies ter zake zijn gelijklopend met die voor de lasten. De sector van de SHM's acht het instrument potentieel interessant, zeker in functie van de financiële leefbaarheid van de maatschappij. Maar zoals het instrument momenteel is uitgewerkt, is het niet rendabel genoeg. Daarom wordt er vooralsnog niet op ingezet. Er wordt gevraagd om zo weinig mogelijk regulering inzake bescheiden wonen en tegelijk wordt aangedrongen op steunmaatregelen voor de uitbouw van het concept.

Er wordt aanbevolen om de mogelijkheden te onderzoeken van meer stimulerende maatregelen om een betaalbaar bescheiden woonaanbod op de markt te brengen. De administratieve last dient te worden beperkt. Bovendien is een heldere definiëring nodig van een bescheiden koopwoning, een middelgrote en een sociale koopwoning. Daarover bestaat vooral sinds het wegvallen van de subsidies voor de laatste categorieën vaak onduidelijkheid.

II. Vragen van de commissieleden

Mevrouw *Valerie Taeldeman* waardeert de grondige evaluatie en kijkt uit naar een onderhoud met de minister over de gevolgen voor het beleid. Een terugblik op vijf jaar DGPB wijst op een bewogen parcours. Er zijn heel wat vragen na de vernietiging van de socialelastenregeling door het Grondwettelijk Hof. Alle vragen ten spijt blijven de doelstellingen van het decreet correct en ongewijzigd: er is een groeipad vooropgesteld tegen 2025 op het vlak van huur- en koopwoningen, om meer betaalbare woningen op de markt te kunnen brengen.

Er wordt van alle relevante actoren een inspanning gevraagd. Het DGPB heeft een hele dynamiek tot stand gebracht, vooral bij de lokale besturen. Het belang van het lokaal woonoverleg mag daarbij niet worden onderschat.

Mevrouw Taeldeman leidt uit de toelichting af dat een aantal instrumenten door de lokale besturen niet optimaal wordt opgevolgd, zoals het register onbebouwde percelen, dat niet geactualiseerd wordt. Hetzelfde wordt vastgesteld voor het verplichte register van eigendommen in handen van publieke en semipublieke rechtspersonen. Aan de hand daarvan maken besturen een actieprogramma op, zodat de onbebouwde percelen kunnen worden aangewend voor sociaal wonen. Slechts 89 van de 308 gemeenten beschikken over een actieprogramma, terwijl er beleidsmatig toch zwaar op ingezet wordt. Hoe denkt Wonen-Vlaanderen gemeenten te stimuleren om dat verhoogde aanbod van sociaal wonen te verzekeren?

Een gemeente die in de categorie 2b van het BSO terechtkomt en dus niet het vooropgestelde groeiritme volgt, wordt amper met sanctionering geconfronteerd. Er zijn immers weinig sanctiemogelijkheden, terwijl andere gemeenten echt hun best doen om de instrumenten uit het grond- en pandenbeleid correct in te vullen.

Op pagina 68 van de nota van Vlaamse Regering staat een voorspellende tabel met jaartallen en aantal sociale huurwoningen, afgezet tegen het aantal huishoudens in het Vlaamse Gewest. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens wordt steeds kleiner, als de datum waarop het deelobjectief sociale huur gerealiseerd moet worden, verder achteruitschuift. Hoe verder het tijdspad wordt opgeschoven, hoe kleiner derhalve het aandeel sociale woningen dat er bijkomt. Wat zullen uiteindelijk de effecten zijn van de huidige inspanningen als er huishoudens blijven bijkomen?

Sinds de afschaffing van de sociale last zijn de instrumenten erg schaars geworden om private ontwikkelaars te betrekken in het verhaal van bijkomende sociale huurwoningen. De administratie suggereert zelf dat er kan geopteerd worden voor een nieuwe decretale regeling. Intussen is het de bedoeling private actoren op vrijwillige basis te betrekken bij de realisatie van meer sociale huurwoningen. Worden er nieuwe methodieken of fiscale ingrepen gepland?

Inzake activeringsprojecten blijkt niet duidelijk wie bevoegd is: Wonen-Vlaanderen of Ruimte Vlaanderen. Is de activering van gronden gekoppeld aan het Rollend Grondfonds? Is het Grondfonds reeds ingezet? Zijn de middelen nog niet aangewend?

Minister Homans heeft een paritair comité in het leven geroepen, met enerzijds Vlaanderen en anderzijds de lokale besturen, om te bespreken welke bevoegdheden best op welk niveau terechtkomen. Mevrouw Taeldeman kreeg graag meer informatie bij het standpunt dat de gemeente de beste regisseur is voor het lokaal woonbeleid en dat daar dan ook de verantwoordelijkheid ligt om op geregelde tijdstippen de woonactoren bijeen te roepen, om te bekijken hoe het woonbeleid te realiseren.

Mevrouw *Ingrid Pira* is ervan overtuigd dat de verschillende werkinstrumenten op lokaal vlak nog onvoldoende gekend zijn. Dat het register van onbebouwde percelen amper wordt geactualiseerd is bovendien schokkend.

Behalve leegstand boven winkelpanden, stelt mevrouw Pira vast dat er ook steeds meer winkelpanden zelf leeg staan. Leegstaande winkels worden niet opgenomen in de evaluatienota. Leegstaande bedrijfsruimten komen wel voor, maar er is ook leegstand van kantoorruimten en dat wordt helaas niet specifiek vermeld. Ook de registratie van leegstaande appartementen is problematisch.

Daarnaast wordt ook de feitelijke leegstand moeilijk geregistreerd. Het gaat dan om eengezinswoningen waarin bijvoorbeeld oudere koppels wonen die dan enkel beneden leven omdat er in de buurt geen aangepaste woonst beschikbaar is. Mevrouw Pira refereert naar het lokaal woonoverleg waar een gerichte aanpak nodig is. Zo kan aan promotoren worden aangeraden om in die buurten bijvoorbeeld appartementen te bouwen zodat ouderen in een aangepaste woning én in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen.

Het verbaast mevrouw Pira dat het instrument van de onbewoonbaarverklaring niet wordt aangehaald. Dat is nochtans een dynamisch instrument.

Wonen-Vlaanderen focust in de toekomst op een ondersteuningsrol en niet op een controlerend toezicht. Mevrouw Pira merkt echter op dat het DGPD nog jong is, net als het lokale regieverhaal. De lokale besturen hebben dus nog heel wat sturing nodig vanuit de administratie en de hogere overheid. Ondersteunen is een te vage rol. Controleren is nog nodig. Wonen-Vlaanderen blijft wel streven naar een geïntegreerde overkoepelende aanpak van de leegstandsregistratie. Dat is positief.

Inzake het sociale woonaanbod zetten SHM's nog te weinig in op renovatie. Ook de SVK's krijgen te weinig aandacht. Zij zijn te weinig gekend, ondanks het feit dat ze heel flexibel zijn om het sociaal objectief te bereiken.

Mevrouw Pira sluit zich aan bij de opmerking van mevrouw Taeldeman over de sociale huurwoningen. Ook haar baart het achteruitschuiven van de datum voor het halen van het deelobjectief sociale huur grote zorgen. Tot slot is het

wenselijk dat het woonbeleid meer aansluiting vindt bij mobiliteit. Die link ontbreekt in de voorliggende nota van de Vlaamse Regering.

De heer *Dirk de Kort* vindt het register onbebouwde percelen en het leegstandsregister belangrijke instrumenten om een goed sociaal beleid te voeren. Het belang van beide registers moet in het woonoverleg worden benadrukt. Op deze wijze kunnen gemeenten immers actief meedenken met de SHM's. De lokale kennis kan worden geoptimaliseerd en eigenaars kunnen rechtstreeks worden benaderd om projecten te realiseren.

De heer de Kort vindt dat geen rekening moet worden gehouden met lokale verschillen, tot zolang de vooropgestelde 6 percent sociaal huuraanbod tegen 2025 niet wordt gehaald. Anders dreigt er een totale stilstand. Gemeenten die al op 9 percent sociaal huuraanbod zitten, vrezen dan dat ze alleen mensen met zwakkere profielen zullen aantrekken en leveren geen inspanningen meer. In sommige besturen blijkt de wijziging van coalitie echter vooraf ongekende mogelijkheden bloot te leggen.

Naar aanleiding van de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof werd erop gewezen dat gemeenten via de RUP's een aantal zaken kunnen bijsturen. De heer de Kort dringt aan op goede voorbeelden die illustreren over welke mogelijkheden de gemeenten beschikken om toch nog een bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren. Zelf denkt hij aan functievermenging op bijvoorbeeld scholen of grote handelsvestigingen.

Er wordt meer en meer een verbod op meergezinswoningen opgelegd via RUP's. Het lijkt de heer de Kort zinvol dat er ten aanzien van SHM's in een uitzondering voorzien wordt op het verbod voor meergezinswoningen.

Het objectief om het bescheiden woonaanbod met 6000 extra woningen uit te breiden is lovenswaardig. Bijkomend zouden echter de minimale oppervlakenormen moeten worden verlaagd om de betaalbaarheid te garanderen. Bovendien is verder onderzoek nodig naar de financieringsinstrumenten. Er zou bijvoorbeeld een beroep kunnen worden gedaan op de middelen uit pensioenfondsen en verzekeringsfondsen, en dus zonder bancaire omweg, zoals in Nederland.

Mevrouw *Michèle Hostekint* dankt de heer Nulens voor de heldere toelichting. Ze concludeert dat het DGFB een nuttig instrument is gebleken om het groeipad voor sociaal woonaanbod te stimuleren. De papa- en mamalening blijft een vrij onbekend instrument, wat deels het geringe succes kan verklaren. Erkent de heer Nulens het nut van deze lening en ziet hij mogelijkheden om het succes ervan te vergroten?

Sommige gemeenten kunnen het BSO niet halen wegens te weinig instrumenten. Anderen willen dat bewust niet, en de Vlaamse overheid heeft te weinig sanctioneringsmogelijkheden om hen tot de realisering van het BSO te dwingen. Maar toch blijkt de sociale last een nuttig instrument dat ongeveer 5000 gerealiseerde woningen heeft opgeleverd. In die zin betreurt mevrouw Hostekint dat de minister geen decretale oplossing wenst te zoeken voor de vernietiging van de regeling door het Grondwettelijk Hof.

De cijfers over de actieprogramma's inzake sociaal woonaanbod springen in negatieve zin in het oog. Waaraan wijt men dat? Zijn er maatregelen die dat kunnen verhelpen en optimaliseren? Inzake het bescheiden woonaanbod wordt aangevoerd dat het niet meer als dusdanig benoemd kan worden en eigenlijk samenvalt met het normale woonaanbod. Zijn er bijstellingen mogelijk? Is er een

instrument dat het betaalbaar wonen voor een bepaalde doelgroep in de hand kan werken?

De heer *Joris Vandenbroucke* leest op pagina 75 van het evaluatierapport de tabel met gerealiseerde en geplande sociale panden per 31 december 2013 en per provincie. Oost-Vlaanderen blijkt achterop te hinken wat betreft aanbod via SVK's, maar loopt voorop inzake sociaal huuraanbod. Zijn die twee aan elkaar gelinkt?

De minister kondigde een onderhoud aan met de onwillige gemeenten die geen inspanningen leveren om het BSO te halen. Wat is daar de stand van zaken?

Pagina 112 van het evaluatierapport handelt onder meer over de storting van sociale bijdragen door private actoren aan de gemeenten, als een van de middelen om te voldoen aan de sociale last. Er is reeds discussie geweest met drie private actoren die een bedrag hebben gestort, en in de nasleep van het arrest van het Grondwettelijk Hof menen recht te hebben op teruggave. Moet de gemeente dat bedrag effectief terugbetalen? Betaalt de gemeente dit uit de algemene middelen of neemt de Vlaamse Regering een deel daarvan op zich?

III. Antwoorden van de heren Ivo Palmers en Tom Nulens

De heer *Ivo Palmers* stelt dat het register onbebouwde percelen een oud instrument is dat bestaat sinds 1997 en bovendien behoort tot de ontvoogdingsvoorwaarden. Met het DGPB werd het geactualiseerd. Er is een toepassing ontwikkeld om de gegevens makkelijker op te laden, maar er was ook discussie over de bijkomende werklast. Tot nu wordt in ondersteuning voorzien.

Om een goed ROP te hebben, is een geregelde actualisering vereist. Men wil daaraan werken via een beperkte subsidie. Vlaanderen wil het ROP niet loslaten, ook niet wanneer de omgevingsvergunning er komt. De ontvoogding moet worden afgerond en men zoekt naar een modernisering van het instrument ROP. Er wordt vooral gekeken naar het instrument van de digitale bouwaanvraag die Ruimte Vlaanderen heeft ontwikkeld. Die zit in een beginfase met instap van de eerste gemeenten in september 2014. Het loket dient te worden verbreed naar de digitale omgevingsvergunning die klaar moet zijn. Als dat op punt staat, kan men de informatie van het omgevingsloket via GIS-analyse gebruiken om het ROP semiautomatisch te genereren. Dat zou de werklast voor de lokale besturen wegnemen.

De heer *Tom Nulens* erkent dat maar weinig gemeenten een actieprogramma inzake sociaal woonaanbod hebben opgemaakt. Er moet echter een onderscheid worden gemaakt tussen de periode vóór 7 november 2013 en erna. Het actieprogramma was in de periode voordien één van de instrumenten om het BSO te bereiken, en de sanctie voor het niet opmaken wordt pas geactiveerd als het BSO effectief niet wordt bereikt. Dat is ten vroegste in 2023. Daarom heeft een aantal gemeenten de plicht tot opmaak van een actieprogramma gewoon naast zich neergelegd. Door het wegvallen van de sociale last lijken veel meer gemeenten werk te maken van zo'n actieprogramma. Vlaanderen wil de gemeenten ondersteunen in dat werk, maar er zijn nogal wat onduidelijkheden over de gronden van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Er is een indicatieve lijst daarvan en men wil in het kader van de Vlaamse Vastgoedbank een correct overzicht uitwerken van die gronden en ze ter beschikking stellen van de gemeenten. Het is echter een probleem dat de juiste gegevens niet beschikbaar zijn. Men wil graag een stok achter de deur houden in het kader van de voortgangstoetsen. Bij gebrek daaraan blijven er gemeenten die het BSO naast

zich neerleggen. Er is in de beleidsnota sprake om die verantwoordelijkheid ook deels bij de SHM's te leggen. Dat kan een oplossing zijn.

In de prognose voor 2025 wordt zoals altijd vergeleken met het aantal huishoudens in de nulmeting van 2008. Er wordt niet vergeleken met het huidige aantal huishoudens. Er wordt dus afgewogen in 2023 of 2025 of de objectieven bereikt zijn in functie van hoeveel er is bijgekomen tegenover 2008. Er is dan inderdaad een verschil in aandeel sociale huurwoningen als men anders gaat vergelijken, met het aantal in 2023 of 2025.

Wonen-Vlaanderen wordt wel degelijk betrokken bij het onderzoek naar het instrument voor de vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren. Dat is al vrij vergevorderd en kan in het voorjaar 2015 al tot resultaat leiden.

Wie bevoegd is voor activeringsprojecten is nog geen uitgemaakte zaak. Het is in elk geval niet met de middelen van het Rollend Grondfonds. De DAB Grondfonds waaruit de middelen voor de subsidiëring van activeringsprojecten zullen komen, is immers in beheer van Ruimte Vlaanderen. Dat voorziet vanuit de inkomsten van de plan-batenheffing in middelen die deels worden ingezet voor de subsidiëring van activeringsprojecten. Een bepaling in het DGPD stelt dat tot en met 2016 oproepen voor activeringsprojecten in hoofdzaak betrekking moeten hebben op de renovatie van panden met het oog op de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod. Dat is een link met Wonen.

De heer *Ivo Palmers* vult aan dat in de loop van 2014 het idee leefde om het besluit rond activeringsprojecten te lanceren. Vanuit Ruimte Vlaanderen klonk echter de bekommernis om dat ruimer te bekijken dan louter het herbouwen van bestaande gebouwen. Men is er nog niet uit, maar wil op korte termijn de discussie weer opnemen. In het Grondfonds zijn middelen aanwezig die men op korte termijn wil bestemmen.

De heer *Tom Nulens* bevestigt dat in het evaluatierapport inderdaad geen uitvoerige beschrijving is opgenomen van de leegstand van winkelpanden, kantoren en bedrijfsruimten. Het is de bedoeling dat een aanzet gegeven wordt voor een overkoepelend geïntegreerd beleid over de grenzen van de aparte beleidsvelden heen.

De heer *Ivo Palmers* vult aan dat Ruimte Vlaanderen spoedig een onderzoeks-traject wenst op te zetten rond hergebruik van gebouwen, breder dan louter wonen. Het is daarbij de bedoeling dat nog in het lopende jaar een kwalitatief en kwantitatief onderzoek van start gaat om de versnipperde data te verenigen. Daaruit wil men uiteindelijk relevante beleidsacties distilleren, inclusief het zoeken naar synergieën over de beleidsvelden heen. Dat ligt in het verlengde van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarin ruimtelijk rendement een belangrijke pijler is.

De heer *Tom Nulens* legt uit dat de SVK's beperkt aan bod komen in het evaluatierapport, hoewel ze een belangrijke rol spelen in het behalen van het BSO. Er is ook voor hen een doelstelling en een groeipad opgenomen. 6000 van de 43.440 sociale huurwoningen moeten minstens uit SVK-verhuur komen. De realisatie ervan zit op schema.

Het luik bescheiden wonen is kort geëvalueerd, maar er wordt zeker meer uitvoerig onderzoek aan gewijd, inclusief de mogelijkheden om SHM's ertoe aan te zetten effectief een bescheiden woonaanbod uit te bouwen. Heel wat SHM's hebben de mogelijkheid wel al ingeschreven in hun statuten, wat ook een

voorwaarde was om dat te mogen doen. Er is dus zeker belangstelling, maar het is belangrijk om fiscaal of via financiering in bijkomende stimuli te voorzien.

Het klopt dat het beperkte succes van de papa- en mamalening voor een deel terug te voeren is tot de beperkte bekendheid. In 2009 werd wel een folder opgesteld op beperkte oplage, maar dat volstond niet voor een voldoende bekendmaking van het instrument. De doelstelling loopt gelijk met die van het renovatieabattement. Mits enige bijsturing kan de maatregel allicht effectiever worden.

Het is moeilijk te beoordelen of de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof te repareren valt. Sommigen vinden de argumentatie van het Grondwettelijk Hof in elk geval niet altijd even logisch.

De reden waarom Oost-Vlaanderen in de realisatie van het sociaal huuraanbod voorloopt op de andere provincies, is te zoeken in het feit dat er in Gent een fusiemaatschappij is ontstaan, waardoor een 1800-tal stadswoningen werden overgeheveld. Daardoor worden ze als bijkomende sociale huurwoningen beschouwd.

Minister Homans zou inderdaad een gesprek voeren met de gemeenten die onwillig zijn om het BSO uit te voeren. Het is aan de minister om hier meer uitleg over te verschaffen.

Er is nog geen duidelijkheid over hoe de Vlaamse overheid zal omgaan met gemeenten die zich geconfronteerd weten met de terugvordering van financiële bijdragen in het kader van het afkopen van de sociale last. Men wacht op een eerste uitspraak in een gerechtelijke procedure.

Lorin PARYS,
voorzitter

Valerie TAELEMAN,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
DAB	Dienst met Afzonderlijk Beheer
DGPB	decreet Grond- en Pandenbeleid
GIS	geografisch informatiesysteem
ROP	register onbebouwde percelen
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor