



Vlaams
Parlement

ingediend op **202** (2014-2015) – Nr. 3
9 juni 2015 (2014-2015)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening,
Energie en Dierenwelzijn
uitgebracht door Mercedes Van Volcem

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: mevrouw Tinne Rombouts.

Vaste leden:

de heren Piet De Bruyn, Andries Gryffroy, Bart Nevens, Axel Ronse, Ludo Van Campenhout, Wilfried Vandaele;
de heren Robrecht Bothuyne, Lode Ceyssens, de dames Tinne Rombouts, Valerie Taeldeman;
de dames Gwenny De Vroe, Lydia Peeters;
de heer Rob Beenders, mevrouw Ingrid Lieten;
de heer Hermes Sanctorum-Vandevoorde.

Plaatsvervangers:

de heer Jelle Engelbosch, mevrouw Sofie Joosen, de heren Jos Lantmeeters, Jan Peumans, de dames Grete Remen, Sabine Vermeulen;
mevrouw Sonja Claes, de heren Jos De Meyer, Bart Dochy, mevrouw Katrien Partyka;
de heren Mathias De Clercq, Willem-Frederik Schiltz;
mevrouw Els Robeyns, de heer Bruno Tobback;
de heer Johan Danen.

Toegevoegde leden:

de heer Stefaan Sintobin.

Documenten in het dossier:

- 202** (2014-2015) – Nr. 1: Nota van de Vlaamse Regering
– Nr. 2: Verslag van de gedachtewisseling namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen

INHOUD

I.	Toelichting door de minister	4
1.	Algemene situering	4
2.	Grond- en pandenbeleidsplanning	4
3.	Register van onbebouwde percelen en activeringsheffing	5
4.	Compensaties voor kapitaalschade	5
5.	Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden	5
6.	Normen en lasten sociaal woonaanbod	6
II.	Vragen en opmerkingen van de commissieleden	6
1.	Tussenkoms van Mercedes Van Volcem	6
2.	Tussenkoms van Valerie Taeldeman	7
3.	Tussenkoms van Bart Nevens	8
4.	Tussenkoms van Axel Ronse.....	8
5.	Tussenkoms van Ingrid Pira	9
III.	Antwoorden van de minister en bespreking	9
1.	Antwoorden.....	9
2.	Bespreking.....	11
	Gebruikte afkortingen	12
	Bijlage: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn hield op 19 mei 2015 een gedachtewisseling met Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, over de nota van de Vlaamse Regering over de evaluatie van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De presentatie van de minister is terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit stuk op www.vlaamsparlement.be.

I. Toelichting door de minister

1. Algemene situering

Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw stelt dat de evaluatie voortvloeit uit de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Bij de bespreking van het ontwerp van decreet werd er beslist een evaluatie van het decreet in te schrijven. Het rapport met conclusies en beleidsaanbevelingen werd in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd. Het bestaat uit twee luiken. Een wetenschappelijke evaluatie door het Steunpunt Wonen en een evaluatie door Wonen-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen.

Het evaluatierapport werd op 19 december 2014 meegedeeld aan de Vlaamse Regering en vervolgens ingediend in het Vlaams Parlement. Het werd op 19 maart 2015 toegelicht in de commissie Wonen. De opdeling van de bevoegdheden tussen Wonen en Ruimtelijke Ordening is niet evident. De bevoegdheid Grondbeleid is een bevoegdheid van Ruimtelijke Ordening. Dit gaat over de grond- en pandenbeleidsplanning, het register van onbebouwde percelen en activeringsheffing, de compensaties voor kapitaalschade en de woonuitbreidingsgebieden. De bevoegdheid Wonen gaat vooral over het pandenbeleid. Dit gaat over het leegstandsregister en de leegstandsheffing, de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten, het renovatieabattement bij de registratierechten, het bindend sociaal objectief, de voortgangstoetsen en de sociaalwoonbeleidsconvenanten, de normen en lasten sociaal woonaanbod, bescheiden woonaanbod en wonen in eigen streek.

Er zijn een aantal bevoegdheden die zich op het snijvlak tussen wonen en ruimtelijke ordening bevinden. Dat gaat over de activeringsprojecten, de digitale koppeling van gegevensbanken en de databank Betaalbaar Wonen. Er is daarover grondig overleg tussen Wonen en Ruimtelijke Ordening.

2. Grond- en pandenbeleidsplanning

De term 'grond- en pandenbeleidsplanning' lijkt achterhaald omdat er vooral sprake is van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er wordt echter aan een opvolger daarvan gewerkt, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is dus gekoppeld aan het grond- en pandenbeleid en die elementen moeten worden meegenomen in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

In de nota 'Krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid', goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 4 april 2014, ligt de focus op het instrumentarium dat gebruikt kan worden om de planning uit te voeren. Dat gaat over grondverwerving, -uitgifte en -mobiliteit, heffingen, financiering, subsidiëring en vergoedingen. Die nota is bezorgd aan de strategische adviesraden. Er wordt ook aan een nieuw instrumentendecreet gewerkt waar men al die elementen wil opnemen. Er is reeds een decreet betreffende de landinrichting met een

instrumentenkoffer gemaakt maar met het instrumentendecreet wil men die uitbreiden tot alle elementen die in het grond- en pandenbeleid zitten.

3. Register van onbebouwde percelen en activeringsheffing

In het ROP moet er een goed overzicht worden uitgebouwd. Er moet een monitoring zijn zodat er een overzicht is van onbebouwde percelen met potentie tot bebouwing, maar ook een overzicht van de kavels in eigendom van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen. Er is namelijk een hele voorraad aan gronden die niet worden aangesneden. Het is een instrument voor de gemeenten om een eigen grondbeleid te voeren. In 2014 hadden 254 gemeenten een goedgekeurd ROP.

De aanbevelingen van de evaluatie zijn dat gemeenten blijvend moeten worden overtuigd om daar werk van te maken, gebiedsdekkend zodat heel Vlaanderen een register zal hebben. Zo een ROP is een bouwsteen om een verantwoord ruimtelijk beleid en grondbeleid te voeren.

Inzake de activeringsheffing is er een grote opdracht voor de gemeenten. Ze moeten potentiële woonlocaties vrijmaken. De voorraden moeten op de markt worden gebracht zodat er geen nieuwe open ruimte moet worden aangesproken. Er moet ook worden gezorgd dat grondspeculatie tegengegaan wordt. Op basis van deze opdracht zijn gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een activeringsheffing. Dat is een jaarlijkse belasting geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde percelen.

Op 1 september 2014 pasten 48 gemeenten een activeringsheffing toe voor 2932 percelen met een totale oppervlakte van 415 hectare. 61 gemeenten heffen een belasting op niet-bebouwde gronden, dat is een soort voorganger van de activeringsheffing, voor 19.803 percelen met een totale oppervlakte van 2138 hectare. Er kan door te weinig beschikbare gegevens op dit moment geen oorzakelijk verband aangetoond worden tussen de activeringsheffing en de effectieve activering van gronden. De minister betreurt dit en er moet daaraan gewerkt worden. De digitalisering kan hier deels beterschap brengen.

4. Compensaties voor kapitaalschade

Boek 6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid gaat over compensaties voor kapitaalschade. Dat is opgenomen in een conceptnota. In de vorige legislatuur zijn er op 28 maart 2014 een aantal wijzigingen doorgevoerd met het decreet betreffende de landinrichting. De andere compenserende vergoedingen worden meegenomen in het nieuwe instrumentendecreet.

5. Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden

De woonuitbreidingsgebieden zijn onlosmakelijk verbonden met het grond- en pandenbeleid. Dit onderwerp kwam weinig aan bod in het evaluatierapport. Dat heeft niet belet dat er werk werd gemaakt van een visie op de woonuitbreidingsgebieden. Er zijn tal van woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden waar iets mee gedaan moet worden. Er moet worden gekozen of die al dan niet ontwikkeld worden.

Op 8 mei 2015 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota Reservegebieden voor wonen goed. Het is een uitvoering van het regeerakkoord. In de conceptnota is een plan van aanpak opgenomen. Er is een groot geloof in de visie die de lokale besturen hebben ontwikkeld. Er is een positieve en een negatieve lijst van woonuitbreidingsgebieden. Dit alles gebeurt aan de hand van objectieve criteria. Er zullen woonreservegebieden zijn die op geen van beide lijsten staan. Die

worden op een aparte lijst geplaatst en zullen worden bekeken in het kader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Doel is om tot een transparante en eenvoudige procedure te komen voor gebieden die men wil aansnijden. Voor gebieden op de negatieve lijst kan worden beslist dat die niet meer kunnen worden aangesneden. Er zal werk moeten worden gemaakt van begeleidende instrumenten. Dat zou kunnen gaan over de verhandelbare bouwrechten zoals bij de signaalgebieden. Het is een instrument waar positieve resultaten werden mee geboekt in het buitenland, bijvoorbeeld in de VS. Zowel de BBL als de Confederatie Bouw is daar grote voorstander van.

6. Normen en lasten sociaal woonaanbod

Er waren een aantal instrumenten voorzien voor het sociaal woonaanbod. Een aantal ervan werd vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De conclusie was dat de sociale last goed was om het streefcijfer te halen. De gemeenten hebben bijgevolg minder instrumenten om hun sociaal woonaanbod te creëren.

De aanbevelingen werden na de vernietiging door het Grondwettelijk Hof in een rondzendbrief opgenomen en goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het is dus geen nieuwe, dwingende regeling, maar wel het versterken van de bestaande mogelijkheden voor het realiseren van sociale woningen. Er wordt samen met Wonen aan een regelgevend kader gewerkt.

II. Vragen en opmerkingen van de commissieleden

1. Tussenkomst van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem stelt dat er voor de buitengebieden altijd een uitvoeringsplan nodig is om de woonbehoefte al dan niet aan te tonen. Dat onderscheid is voor de mensen niet altijd duidelijk. In buitengebieden kunnen de reservegebieden voor wonen niet aangesneden worden zonder RUP. In woonreservegebieden kan dat wel. De grenzen van stedelijk gebied zijn ook niet altijd duidelijk. Via welke instrumenten gaat de minister de aansnijding van woonreserve- en woonuitbreidingsgebieden vergemakkelijken? Zullen de woonbehoefte en een RUP nog nodig zijn? Ze is voorstander van een goede afweging, maar als een stad beslist dat er een behoefte is dan moet het eenvoudiger kunnen worden gerealiseerd.

De bevolkingsprognoses worden steeds onderschat. Als er een aantal lijsten worden geschrapt, is er dan voldoende aanbod voor woningen in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen? Planologische ruil is nu al mogelijk, maar niet evident. Er zou een vorm van een coöperatieve moeten kunnen komen. De vraag is hoe dat te realiseren. Hoe minder ruimte er is voor wonen, hoe meer de betaalbaarheid van woningen in het gedrang komt.

Wat is de visie van de minister op de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod? Tachtig percent van de nieuwbouw is nu al bescheiden. Moet dat dan nog in het decreet aan bod komen?

De vaststelling dat er geen correlatie is tussen heffing en aansnijding, lijkt logisch. De eigenaars zijn meestal particulieren die in bouwgrond belegden om het aan hun kinderen te kunnen geven. Gemeenten geven vaak een vrijstelling voor bouwgrond die voor de kinderen van de eigenaar bestemd is.

De conclusie van de minister over de normen en lasten sociaal woonaanbod vindt *Mercedes Van Volcem* eigenaardig. De sociale last was goed op weg om het streefcijfer te halen. Het verslag van het Rekenhof (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, 37-E)

stelt dat de visie op de sociale huisvesting dringend moet worden bijgestuurd. Een streefcijfer op zich betekent niets. Er moet ook in kaart worden gebracht hoeveel woningen sociale huisvestingsmaatschappijen slopen en vervangen. Het moet duidelijk zijn wat het saldo aan nieuwe woningen is. Het moet ook betaalbaar blijven. Er moeten nieuwe en efficiëntere instrumenten komen. Als de ruimte schaars is, kan er in de sociale huisvesting niet blijven worden bijgebouwd.

2. Tussenkomst van Valerie Taeldeman

Valerie Taeldeman heeft begrepen dat 254 gemeenten over een goedgekeurd ROP beschikken. Dat is een goed monitorinstrument om lokaal een grond- en pandenbeleid te voeren. Het geeft een goed overzicht van de onbebouwde percelen van de gemeente. Hoe worden de resterende gemeenten opgevolgd of gestimuleerd die nog geen goedgekeurd ROP hebben?

Het ROP biedt de gemeenten de mogelijkheid om te werken met een activeringsheffing of een belasting op niet-bebouwde percelen. De heffing op onbebouwde percelen kan blijkbaar alleen maar geheven worden op percelen gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en op kavels in een niet-vervallen verkaveling. Die heffing kan dus bijvoorbeeld niet op binnengebieden geheven worden. Wat kan er aan gedaan worden?

In het ROP is er een module van onbebouwde percelen in eigendom van Vlaamse publieke en semipublieke rechtspersonen. De gemeenten wordt gevraagd die onbebouwde percelen in kaart te brengen. Het decreet Grond- en Pandenbeleid legt een link met die gronden voor de aanwending op sociaal vlak. Twintig percent moet worden aangewend voor het realiseren van een sociaal woonaanbod.

Het Grondwettelijk Hof heeft de sociale last vernietigd. Vele lokale besturen legden die last op in verkavelingsvergunningen en projecten om zo tot gemengde projecten te komen. Het regeerakkoord bepaalt duidelijk dat er geen reparatiedecreet komt na de vernietiging door het Grondwettelijk Hof. Dit betekent dat de lokale besturen niet meer over veel instrumenten beschikken om het aanbod sociale woningen op te drijven. Enkel de werking in de gemeente van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de koppeling met de onbebouwde percelen van Vlaamse publieke en semipublieke rechtspersonen zijn de instrumenten die overschieten. Voor de onbebouwde percelen van Vlaamse publieke en semipublieke rechtspersonen is er een koppeling met de opmaak van een actieprogramma om 20 percent van die gronden aan te wenden voor de realisatie van een sociaal woonaanbod.

In de evaluatie wordt melding gemaakt van de activeringsprojecten. Het gaat om grootschalige bouwprojecten waar ingezet wordt op sociale woningbouw en het activeren van bepaalde gronden. Er is nog geen duidelijkheid welk budget er is en wie bevoegd is voor de activeringsprojecten. Ze stelde deze vraag ook al in de commissie Wonen.

Leegstand is een belangrijk hoofdstuk in het decreet Grond- en Pandenbeleid. De meeste gemeenten hebben een leegstandsreglement en -heffing. In de commissie Wonen werd er naar een onderzoekstraject van de administratie Ruimtelijke Ordening gerefereerd rond het hergebruik van gebouwen. Er zijn momenteel veel versnipperde data over leegstaande (bedrijfs-)gebouwen. Het zou goed zijn dat eens grondig te bekijken opdat die leegstaande gebouwen een nieuwe functie zouden krijgen.

Het verslag van het Rekenhof met een doorlichting van de sociale huisvesting waarnaar Mercedes Van Volcem refereert, vindt Valerie Taeldeman interessante lectuur. Dat gaat niet over de opgelegde cijfers in verband met de sociale last. Het is goed dat elk lokaal bestuur nadenkt over het sociaal woonaanbod. Elke gemeente kampt met mensen die zelf geen woning kunnen verwerven of huren. Het decreet Grond- en Pandenbeleid bracht een belangrijke dynamiek die gemeenten deed nadenken over het sociaal woonaanbod. Het Rekenhof was vooral kritisch over de manier waarop de sociale huisvesting wordt georganiseerd en niet over het feit dat er een aanbod moet zijn. Cruciaal is dat er de volgende jaren wordt nagedacht over de aanpassing van het kaderbesluit Sociale Huur zodat de meest kwetsbaren recht hebben op een sociale woning.

3. Tussenkoms van Bart Nevens

Bart Nevens verwijst naar de gevolgen van de vernietigingsarresten van het Grondwettelijk Hof. Hoe denkt de minister wonen in eigen streek terug te kunnen invoeren, zonder dat het zou kunnen worden vernietigd door het Grondwettelijk Hof? Het instrument 'Wonen in eigen streek' biedt lokale besturen de mogelijkheid om iets te doen voor mensen met een band met de regio, die anders moeten uitwijken door de hoge prijzen voor een bouwgrond of woning.

4. Tussenkoms van Axel Ronse

Axel Ronse stelt vast dat er voortdurend gewerkt wordt aan de reparatie van de juridische instrumenten die vernietigd werden door hoven en rechtbanken. Hij treedt de opmerkingen over de sociale last bij. Op de laatste slide van de presentatie staat vermeld: "De uitwerking van een regelgevend kader om gemeenten in staat te stellen om een percentage sociaal woonaanbod op te leggen. De noodzaak van een dergelijk instrument vereist een degelijke motivering.". Kan de minister verduidelijken in welke richting dit zal gaan?

Wat is de mogelijke schade als gevolg van het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof van de bepalingen over de sociale last? De impact van het arrest op afgeleverde vergunningen blijft onduidelijk. Op welke juridische argumenten steunt de afsplitsbaarheid van de sociale last? Hoe kan een omvattend overzicht verkregen worden van alle afgeleverde vergunningen met sociale last die door het arrest zijn getroffen? Is daar een methodiek voor uitgewerkt, eventueel met de VVSG? Hoeveel vergunningen met sociale last werden door de vergunningverlenende overheid ingetrokken of hernomen?

Voor het monitoren en activeren van bouwgronden geldt hetzelfde verhaal als met bedrijventerreinen. Er is een probleem met de eigenlijke ontwikkeling. Hij wijst erop dat een activeringsheffing verplicht is als er sprake is van een structureel onderaanbod gedurende drie opeenvolgende meetdata. Hoe en wanneer zal er uitvoering worden gegeven aan de regionale monitoring van vraag en aanbod van wonen? Hoe worden lokale besturen aangezet om het ROP en het in kaart brengen van gronden van publieke en semipublieke overheden systematisch op te maken, te actualiseren en te gebruiken voor het lokaal woonbeleid? Hoe zal worden verhinderd dat lokale besturen opteren voor een soort van gemakkelijksoplossing door woonuitbreidingsgebieden en landbouwzones aan te snijden in plaats van een duurzaam ruimtelijk woonbeleid met een focus op verdichting, renovatie en hergebruik? Is de minister van oordeel dat het aansnijden van nieuwe ruimten voor wonen pas mogelijk zou mogen zijn als er een aantoonbare behoefte is en andere sporen zoals als activering, inbreiding en verdichting zijn uitgeput?

5. Tussenkomst van Ingrid Pira

Ingrid Pira heeft in de uiteenzetting van de minister het woord 'verdichting' niet gehoord. Het is de invalshoek van waaruit ze het decreet Grond- en Pandenbeleid bekijkt. Het behoud van de open ruimte en de kwalitatieve verdichting in de steden en grote gemeenten is een optie uit de beleidsnota van de minister. De beleidsnota vermeldt ook dat er dagelijks nog 6 hectare open ruimte verloren gaat. De vraag die zich stelt is welke instrumenten er zijn om dat een halt toe te roepen. Het lijkt alsof daar geen greep op te krijgen is. Het is positief dat de verhandelbare bouwrechten gaan worden onderzocht. Het grondbeleid en het beleid rond ruimtelijke ordening zijn overal terug te vinden in decreten. Naast de verhandelbare bouwrechten zijn er nog andere instrumenten zoals de planologische ruil uit het decreet betreffende de landinrichting. Er is het instrument van planbaten en -schade. Er is de recente discussie over het kadastraal inkomen waar het landelijk wonen door niet aangepaste kadastrale inkomens eerder aangemoedigd wordt dan stedelijk wonen. Er zijn verschillende instrumenten die de overheid in staat stellen om greep te krijgen op het verloren gaan van de open ruimte en de gewenste ontwikkeling, de kwalitatieve verdichting in het stedelijk gebied en het open houden van het landelijk gebied. Zou het geen goed idee zijn om de verschillende instrumenten eens op te lijsten en na te gaan of ze goed op elkaar afgestemd zijn?

Ze stelt vast dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zeer weinig renoveren en eerder voor nieuwbouw opteren. Hun werking is nog steeds zeer log. Ze pleitte in de commissie Wonen om de socialeverhuurkantoren meer te activeren en ambitieuzer te laten zijn. Het is een slim en snel instrument om te voldoen aan het woonaanbod.

III. Antwoorden van de minister en bespreking

1. Antwoorden

De *minister* heeft vastgesteld dat bij het kernversterkend aansnijden van een woonreservegebied, de woonbehoefte een knelpunt is. De nota vermeldt dat er geen aparte woonbehoeftestudie meer moet worden gedaan als een lokaal bestuur de visie heeft dat het woonreservegebied kan worden aangesneden en dit voorzien heeft in het RUP, dat aldus reeds rekening houdt met woonbehoeftes. De procedure moet nog worden uitgewerkt en verfijnd. De woonbehoefte wordt niet volledig losgelaten, maar wel versoepeld.

De vaststelling over de bevolkingsprognoses is correct. In het regeerakkoord is afgesproken dat er 93.000 wooneenheden moeten bijkomen. Dat is het streefdoel. Er is in het regeerakkoord ook afgesproken dat de ruimtebalans van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet wordt verlaten. Er zal bij het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen niet worden uitgegaan van een andere ruimtebalans.

Het bescheiden woonaanbod is een aangelegenheid van Wonen. Binnen Ruimte zijn er aspecten van woondichtheden en type woningen die kunnen spelen. Er wordt naar de lokale visie gekeken.

Er is geen heffing mogelijk op inbreidingspercelen, maar daarvoor kunnen ook niet zomaar bouwvergunningen worden verkregen. De minister wil bekijken of het zinvol is de heffingsmogelijkheden uit te breiden, maar betwijfelt of dit zinvol is. De decreetgever koos ervoor om alleen op percelen waar het mogelijk is om te bouwen een heffing op te leggen.

De sociale last kan worden gerealiseerd bij de semipublieke overheden. De minister gelooft sterk in het lokaal woonoverleg om daarin te sturen.

De activeringsprojecten zijn vaak complex. Binnen PMV wordt momenteel gekeken of er een mogelijkheid is om mee te participeren. Dat moet samen met minister Homans worden bekeken.

Het onderzoekstraject over leegstand is opgestart voor alle leegstand. De resultaten worden tegen eind 2015 verwacht.

De opmerking dat de instrumenten versnipperd zijn over verschillende regelgevende teksten, is terecht. In het regeerakkoord en de beleidsnota Omgeving wordt uitdrukkelijk voorzien dat er één instrumentendecreet komt. Er is de brochure waarin een overzicht van de bestaande instrumenten wordt gegeven.

Wonen in eigen streek is een bevoegdheid van Wonen.

De ministers Van Mechelen en Keulen startten met goede bedoelingen bij het opleggen van de sociale last. Iedereen was het er over eens dat er een inhaalbeweging nodig was. De bespreking van de analyse van het Rekenhof over de sociale huisvesting hoort thuis in de commissie Wonen.

Sinds de vernietiging door het Grondwettelijk Hof moet de sociale last afgesplitst worden. Het kan juridisch geen onderdeel uitmaken van de eigenlijke vergunning. Het kan worden beschouwd als een last in de zin van artikel 4.1.20 VCRO waardoor de algemene principes van toepassing zijn die gelden voor een gewone last bij een vergunning. Nu de last geen deel uitmaakt van de vergunning, is de last per definitie afsplitsbaar.

Er is geen overzicht van de vergunningen met een sociale last die door alle niveaus worden afgeleverd.

Er is in verband met de sociale last in de Vlaamse Regering afgesproken werk te maken van de aanpassing van de regelgeving ruimtelijke ordening teneinde de lokale besturen juridisch de mogelijkheid te bieden rekening te houden met een aantal elementen. Er wordt nog onderzocht hoe, rekening houdend met de uitspraak van het Grondwettelijk Hof, samen met minister Homans een regelgevend kader voor lokale besturen kan worden opgesteld dat hen toelaat op een correcte manier een percentage sociaal woonaanbod op te leggen.

De regionale monitoring van vraag en aanbod voor wonen is een bevoegdheid van Wonen. Vanuit Ruimte wordt het potentieel woonaanbod globaal bijgehouden. Er is ook de ruimtebalans. De FOD Economie becijfert de gezinsaan groei en er wordt ook met de cijfers van VRIND rekening gehouden. Een globaler beeld van Vlaanderen kan worden bereikt wanneer alle gemeenten een ROP zouden opmaken, het actueel houden en aan elkaar koppelen.

Van de digitalisering wordt werk gemaakt in het kader van de omgevingsvergunning.

Gemeenten kunnen voor het ROP een subsidie krijgen. Er is ook werk gemaakt van een betere en striktere begeleiding van gemeenten die daar nood aan hebben. In de evaluatie worden er vier aanbevelingen gegeven. De eerste is dat gemeenten blijvend moeten overtuigd worden van het nut. De gemeenten moeten worden aangemoedigd om het ROP te actualiseren. De Vlaamse overheid kan een rol opnemen om de gronden in eigendom van Vlaamse besturen via het kadaster te controleren. Het ROP kan in de toekomst ook via de digitale

bouwaanvraag en het digitaal stedenbouwkundig informatiesysteem nog meer geautomatiseerd worden.

Wat het ruimtelijk woonbeleid betreft, stelt de minister dat er in het regeerakkoord twee sporen worden bewandeld. Er wordt vooral voor inbreiding geopteerd en het verantwoord aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. In de conceptnota staat dat de inbreiding als objectief criteria zal worden gebruikt. De goede ontsluiting van de woonuitbreidingsgebieden blijft cruciaal. De tweede fase is het globaler kader in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Als er ingezet wordt op verdichting en hergebruik, dan is het logisch dat er niet extra massaal open ruimte wordt aangesneden. Er werd voor de woonuitbreidingsgebieden naar een middenweg gezocht om de planlast of de bijkomende motivering van de gemeente af te bouwen. Als de woonbehoefte geïntegreerd is in het RUP, moet de gemeente niet nog eens een woonbehoefte maken. Er moet niet massaal open ruimte voor worden aangesneden. Dat kan creatief aangepakt worden door verdichting, nieuwe woonvormen enzovoort.

2. Bespreking

Mercedes Van Volcem wil weten wat de compensatie is als er in de woonreserve gronden zullen worden geschraapt.

Axel Ronse is bezorgd over de afsplitsing van de sociale last. Hij heeft geen enkel idee hoeveel afkoopsommen er inzake sociale last werden betaald door ontwikkelaars en in welke mate Vlaanderen die moet terugbetalen als gevolg van de vernietiging. Het is ook niet duidelijk hoeveel dat zal zijn voor ontwikkelaars waar het nog niet afgesplitst was en die de sociale last zijn nagekomen. Is daar een overzicht van? Het lijkt hem bijzonder relevant dat te weten.

Ingrid Pira vraagt wat de timing van het instrumentendecreet is.

De *minister* verklaart dat er een compensatie moet zijn als er iets wordt geschraapt. Er is een verschil tussen een woonreservegebied en een woongebied. Een woonreservegebied wordt niet aanzien als bouwrijp of te bouwen. Als een bouwperceel geschraapt wordt, moet het worden gecompenseerd. In het instrumentendecreet zitten een aantal pistes rond compensaties. Dat zal ook de ruimtebalans in evenwicht houden.

Er is geen exacte timing voor het instrumentendecreet. Er wordt volop aan gewerkt.

De minister verwijst naar een schriftelijke vraag 271 van Valerie Taeldeman van 17 december 2014 aan minister Homans waar een uitvoerig overzicht wordt gegeven van de gevolgen van het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof.

Tinne ROMBOUTS,
voorzitter

Mercedes VAN VOLCEM,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BBL	Bond Beter Leefmilieu
FOD	Federale Overheidsdienst
PMV	ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
ROP	register onbebouwde percelen
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VRIND	Vlaamse Regionale Indicatoren
VS	Verenigde Staten
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten