

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 947
van **KARIN BROUWERS**
datum: 24 september 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Rollend Grondfonds - Evaluatie (2)

In de beleidsnota Wonen kondigde de minister een evaluatie van het Rollend Grondfonds aan.

In haar antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 659 van 16 april 2015 verklaarde de minister dat de evaluatie van het Rollend Grondfonds lopende was en in het zomerreces zou worden afgerond. De conclusies hiervan zouden dan al dan niet aanleiding geven tot het bijsturen van het fonds.

Ze stelde eveneens dat de lopende dossiers in Heverlee en Houtum tijdens deze evaluatie "on hold" staan. Pas na afronding van het evaluatierapport zal ze over de verdere afhandeling beslissen.

Is deze evaluatie inmiddels afgerond?

Zo ja, wat zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen? Welke bijstellingen op basis van de evaluatie zullen er gebeuren? Wat is de verdere timing en planning van de opvolging van de evaluatie door de minister? Kan de minister de evaluatie bij het antwoord voegen? Wat zijn de gevolgen voor de lopende projecten die middelen uit het Rollend Grondfonds hebben aangevraagd?

Zo neen, wanneer zal deze evaluatie afgerond zijn?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 947 van 24 september 2015

van **KARIN BROUWERS**

De evaluatie van het Rollend Grondfonds is inmiddels afgerond. De conclusies en aanbevelingen worden hieronder opgesomd:

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 m.b.t. de oprichting en de werking van het Rollend Grondfonds biedt onvoldoende houvast voor de operationele werking ervan. Zo is onduidelijk hoe de invulling van een "in hoofdzaak" sociaal woonaanbod moet geïnterpreteerd worden en het deel van de gronden die in erfpacht gegeven kunnen worden. Om dit hiaat in te vullen is een protocol wenselijk tussen de minister van Wonen en de minister van Begroting. Dit protocol zal moeten rekening houden met de aanbevelingen in deze evaluatie.
- De meeste door de VMSW verworven gronden zijn gelegen in een woonuitbreidingsgebied (WUG) zonder ruimtelijk uitvoeringsplan. Vaak voorziet de initiatiefnemer, naast de sociale huur- en koopwoningen, ook in bescheiden woningen om het verplichte gemengd karakter te garanderen. De VMSW is als eigenaar van de grond echter niet bevoegd om een bescheiden woonaanbod te realiseren, verhuren of verkopen.
- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) legt een densiteit op van minimum 15 woningen per hectare als het WUG gelegen is in een buitengebied en van minimum 25 woningen per hectare als het WUG gelegen is in een stedelijk gebied. De VMSW en de betrokken SHM's worden vaak geconfronteerd met gemeenten die deze densiteit als het absolute maximum beschouwen. Vanuit rentabiliteits oogpunt is echter een hogere densiteit noodzakelijk. Een lage densiteit betekent meestal dat de financiële haalbaarheid en het rollend karakter van het fonds niet gegarandeerd kunnen worden.
- De VMSW kan de gronden voor het niet-sociaal luik van het gemengd project enkel openbaar verkopen. Het is daardoor moeilijk om een gemengd project met een private partner op te zetten.
- Er is momenteel geen afstemming in de bepaling van de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied van het Rollend Grondfonds en de grondprijSCOëfficiënten die gehanteerd worden in het Financieringsbesluit.
- Sinds de opname van de VMSW in de consolidatiekring in 2014, zijn de aankopen van gronden door de VMSW niet langer ESR-neutraal. De gronden die VMSW aankoopt met de middelen van het Rollend Grondfonds, hebben bijgevolg een directe impact op het ESR-vorderingensaldo van de Vlaamse overheid.
- De VMSW investeert veel tijd in zowel de voorbereiding van verwervingsdossiers (grondig vooronderzoek i.f.v. financiële haalbaarheid en rollend karakter, onderhandelingen met de gemeente,...) als in de opvolging van de ontwikkeling van de reeds aangekochte gronden (intensieve onderhandelingen met de betrokken gemeenten, o.a. over een reeks resterende knelpunten en onduidelijkheden). De VMSW wil een meer ondersteunende rol gaan opnemen in deze dossiers. De coördinerende taak wordt dan overgelaten aan de lokale initiatiefnemer (SHM of gemeente), die hiervoor vaak over meer expertise beschikt.

Naar aanleiding hiervan zal ik volgende concrete bijsturingen opstarten:

- Dit najaar zal ik aan de Vlaamse Regering een aanpassing van het BVR Rollend Grondfonds voorleggen, waarbij in een nieuwe werkwijze wordt voorzien voor de aankoop van strategische gronden in het werkingsgebied van het Rollend Grondfonds via een renteloze lening die kan toegestaan worden aan een initiatiefnemer (SHM of

lokaal bestuur) zodat deze zelf de grond kan aankopen. Voor initiatieven in het Vlabinvest-werkingsgebied zal ook Vlabinvest apb leningen kunnen aangaan bij VMSW voor de financiering van grondaankopen in het kader van het Rollend Grondfonds. De decretale basis hiervoor zal ingeschreven worden in de Vlaamse Wooncode. Ik streef naar een inwerkingtreding begin 2016.

- Ik zal een ontwerp van protocol laten voorbereiden door VMSW dat nog dit najaar met mijn collega bevoegd voor Begroting besproken kan worden.
- Er is afstemming nodig tussen het werkingsgebied van het Rollend Grondfonds en de grondprijSCOëfficiënten van het Financieringsbesluit.

Voor de lopende projecten in Heverlee en Houtum lijkt het mij aangewezen dat deze projecten ineens instappen in het nieuwe systeem, waarbij de initiatiefnemer zelf de gronden kan aankopen via een renteloze lening.

BIJLAGE

Overzicht