

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 845
van **LYDIA PEETERS**
datum: 21 juni 2017

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) - Bouwgrond

Er heerst onduidelijkheid over het totale ruimtebeslag in Vlaanderen. Tot die conclusie kwamen de deelnemers aan de hoorzitting op 28 maart 2017 over de BRV-cijfers (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) in de commissie Ruimtelijke Ordening. Over de prognose van 41,5 procent ruimtebeslag tegen 2050 rezen in die commissievergadering gegronde twijfels.

Dezelfde twijfels zijn er vandaag over het aantal hectare bouwgrond in Vlaanderen. Op de website van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) kunnen we lezen dat vandaag minder dan 11.500 hectare gedefinieerd staat als bouwgrond voor woningen of appartementen.

In de Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) kunnen we lezen dat Ruimte Vlaanderen in mei 2016 voor het Vlaamse Gewest uitgaat van 41.194 hectare onbebouwde percelen bestemd voor wonen. Hier zijn de woonuitbreidingsgebieden bij inbegrepen. Die 41.194 hectare vertegenwoordigen 273.935 percelen. Die zijn meestal in handen van particulieren en zijn natuurlijk niet allemaal te koop. De bestemmingscategorie 'wonen' is toegenomen met 200 hectare sinds 1 januari 1994.

VITO (Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek) ziet op haar beurt in totaal nog meer dan 78.000 ha onbenut voor harde bestemmingen met als categorieën industrie, recreatie, groen en wonen dat 25.000 hectare toebedeeld krijgt. 12.000 hectare daarvan zou woonuitbreidingsgebied zijn en 1630 hectare zou overlappen met de Kaart van de Meest Kwetsbare Bossen. Alleszins is hier verder onderzoek nodig om uit te maken hoeveel daarvan woonuitbreidingsgebied is, hoeveel woongebied, hoeveel nog niet ontwikkelde bedrijventerreinen enzovoort.

De bevolking in Vlaanderen zal tegen 2060 stijgen met 13 procent (Copyright: Federaal Planbureau; federale overheidsdienst (FOD) Economie - Algemene Directie Statistiek). Dit komt neer op een surplus van 868.650 mannen en vrouwen die ons gewest zullen bevolken.

1. Komen volgens de minister de cijfers betreffende de bouwgrond van het VITO en Ruimte Vlaanderen met elkaar overeen?
2. Kunt de minister desgevallend een realistische inschatting maken van het effectief aantal hectare bouwgrond/aantal percelen waarover Vlaanderen vandaag beschikt?

3. Zal deze realistisch ingeschatte bouwgrondschotel voldoende zijn om de verwachte bevolkingstoename op te vangen?
4. Hoe monitort de minister vandaag de evolutie van de verhouding bevolkingsaangroei/beschikbare bouwgrondschotel? Welke tendensen zijn merkbaar?
5. Verwacht de minister in de ruimteboekhouding een verdere stabilisering van de bestemmingscategorie 'wonen'?

ANTWOORD

op vraag nr. 845 van 21 juni 2017

van **LYDIA PEETERS**

1. In het antwoord wordt ervan uitgegaan dat 'juridisch aanbod voor wonen' bedoeld wordt wanneer in de vragen sprake is van 'bouwgrond'.

De vaststelling van de vraagsteller dat cijfers die door VITO worden vermeld, niet gelijk zijn aan cijfers die in VRIND gepubliceerd worden, is correct, omdat de cijfers een verschillend fenomeen meten. In VRIND publiceert het departement Omgeving jaarlijks het aantal en de oppervlakte van de onbebouwde percelen uit het register onbebouwde percelen. VITO heeft, in opdracht van Ruimte Vlaanderen nota bene, een meting gedaan van harde (woon)bestemming zonder ruimtebeslag. De twee metingen zijn verschillend omdat 'onbebouwd' niet hetzelfde is als 'zonder ruimtebeslag'. De definitie van ruimtebeslag is opgenomen in het witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

Niettemin is het zeker een relevante onderzoeksvraag in welke mate de resultaten van de beide metingen een overlapping inhouden. Deze onderzoeksvraag heeft het departement Omgeving ertoe aangezet om op basis van verschillende bronnen, een nieuwe analyse aan te vatten van het 'juridisch aanbod' in Vlaanderen, en dit voor alle bestemmingen.

2. Het aantal onbebouwde percelen dat in aanmerking komt voor bebouwing volgens de bestemmingen van de ruimtelijke verordenende plannen (gewestplan, RUPs, BPAs, APAs) en verkavelingen, wordt jaarlijks gemonitord en gepubliceerd in VRIND. De cijfers voor 2017 zijn (nog te publiceren):

Provincie	Aantal percelen	Oppervlakte (ha)
Antwerpen	62.776	9.824
Limburg	57.134	8.806
Oost-Vlaanderen	59.847	9.752
Vlaams-Brabant	53.644	7.534
West-Vlaanderen	27.715	4.171
Vlaams Gewest	261.116	40.087

3. Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met 'bouwgrondschotel'. De vraag wordt geïnterpreteerd als: 'Zijn er in Vlaanderen voldoende ruimtelijke mogelijkheden om de verwachte bevolkingstoename op te vangen?'.

Het is belangrijk te onderstrepen dat woongelegenheden voor gezinnen niet uitsluitend op 'bouwgronden' kunnen gecreëerd worden. In het licht van het door de Vlaamse Regering goedgekeurde Witboek BRV wordt gewezen op beleidsintentie om verdere ruimte-inname te verminderen en het ruimtelijk rendement te verhogen.

Dit betekent dat de ruimtelijke mogelijkheden voor bijkomende woongelegenheden in principe bestaan uit:

- Ruimtelijke uitbreiding buiten het bestaande ruimtebeslag door het benutten van het juridisch aanbod;
- Ruimtelijke rendementsverhoging in het bestaande ruimtebeslag door intensivering, verweving en hergebruik onder vele vormen zoals bijkomende woningen bij verbouwingen, bijkomende woningen na sloop, bijkomende woningen in transformatieprojecten (bijvoorbeeld het hergebruik van een ongebruikte bedrijfssite), het voorzien van woongelegenheden in andere ruimtegebruiken (bijvoorbeeld appartementen boven op een supermarkt) enzovoort.

Zelfs in een volledig uitbreidingsscenario kunnen de tot 2050 vereiste 519.000 woongelegenheden opgevangen worden in het huidige juridisch aanbod.

Conform het witboek BRV wil de Vlaamse Regering een volledig uitbreidingsscenario net vermijden. Door ruimtelijke rendementsverhoging kan jaarlijks een steeds groter aantal bijkomende woongelegenheden worden gerealiseerd binnen het bestaande ruimtebeslag, dus zonder aansnijding van het juridisch aanbod.

Vandaag wordt reeds ongeveer 38% van de nieuwe woongelegenheden ontwikkeld via rendementsverhoging binnen het bestaande ruimtebeslag.

Wetende dat ongeveer 39% van de bestaande woningen onderbenut is en 1% van de woningen structureel leeg staat, biedt het bestaande woningpatrimonium en het overige ruimtebeslag nog voldoende kansen naar de toekomst.

VITO berekende in opdracht van Ruimte Vlaanderen dat 800.000 bijkomende inwoners in Vlaanderen kunnen opgevangen worden met rendementsverhoging in het bestaande ruimtebeslag in de best gelegen locaties op vlak van voorzieningenniveau en collectief vervoer.

4. De bevolkingsgroei wordt gemonitord aan de hand van de prognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Het aanbod aan bouwpercelen wordt gemonitord aan de hand van de registers van onbebouwde percelen die door de gemeenten worden bijgehouden. Uit de verhouding van beide weten we dat er in Vlaanderen globaal een overaanbod is aan bouwpercelen, maar er lokaal een krapte kan optreden. Die krapte merken we in Antwerpen, aan de kust en in mindere mate in Gent. Die krapte houdt enkel rekening met de mogelijkheden via onbebouwde percelen en huidige gewenste dichtheden van 15 tot 25 woningen per ha naargelang de ligging in buitengebied of stedelijk gebied, en niet met de bijkomende mogelijkheden via rendementsverhoging (hergebruik, herbestemming, verdichting enz.) van het bestaande ruimtebeslag. Uit recent onderzoek blijkt dat dit ook een niet te verwaarlozen aandeel is.
5. De ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet dat het aandeel 'wonen' stabiel blijft, wat ook blijkt uit de periodieke monitoring via de indicator 'ruimteboekhouding'.

Het witboek BVR voorziet dat minder en minder ruimte hoeft ingenomen te worden.