

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 9

van **LYDIA PEETERS**

datum: 27 september 2017

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Woonbehoeften en woonbeleid - Stand van zaken

Het is de ambitie van de Vlaamse Regering om een Woonbeleidsplan Vlaanderen op te maken. Op 31 maart werd de startnota 'Slim Wonen en Leven' goedgekeurd. Het ligt in de intentie om het Woonbeleidsplan Vlaanderen vast te stellen tegen eind 2017.

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen inzake woonbeleid vereist bijzondere aandacht. Gezinnen verdunnen steeds meer. Dit vraagt om aangepaste bewoning. De vraag naar andere types van woongelegenheden wordt belangrijker. De behoefte focust bijvoorbeeld op kleine woningen, zorgwoningen, woningen voor gezinnen met een laag inkomen of cohousing.

Daarnaast dient ook rekening gehouden met demografische ontwikkelingen. Naar schatting zijn immers de komende 5 jaar 93.000 bijkomende woongelegenheden nodig. De Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) spreekt van 550.000 extra gezinnen tegen 2050.

Met het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wil de Vlaamse Regering een ambitieus veranderingsproces op gang trekken om de druk op open de ruimte te verminderen. Hierbij wordt gefocust op ontwikkelingen in de nabijheid van knooppunten en openbaar vervoer, zonder rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen in technologische vooruitgang en grensoverschrijdende vervoersmodi.

Het toekomstig BRV kan alleszins niet los gezien worden van het woonbeleidsplan en er dient rekening gehouden met de wijzigende woonbehoeften, de vraag naar diverse woontypologieën en woonvormen en de extra woongelegenheden die nodig zijn, hetzij dus de kwalitatieve en de kwantitatieve woonbehoeften. De vraag rijst of het niet beter was geweest om een 'Woonbeleidskader Vlaanderen' op te stellen, op basis waarvan verdichten, ruimtelijk rendement, kwaliteitsvolle leefomgeving, aangepaste woontypologie en woonvormen nader wordt uitgewerkt.

De strategische doelstellingen van het woonbeleidsplan worden tegen eind 2017 verwacht. Momenteel zijn de beleidskaders voor het toekomstig BRV in opmaak.

Op mijn schriftelijke vraag nr. 721 van 28 juni 2017 aan minister Homans over de realisatie van sociale huisvesting in de nabijheid van knooppunten openbaar vervoer en voorzieningen, kon ik geen antwoord krijgen omdat er onvoldoende informatie ter beschikking zou zijn bij de administratie, hetgeen zeker vreemd te noemen is.

Op mijn vraag hoe de stakeholders staan tegenover het schrappen van woonuitbreidingsgebieden en/of het bevriezen van het juridisch aanbod kreeg ik evenmin een antwoord. Er werd enkel aangegeven dat er wordt stilgestaan bij de vraag op welke wijze keuzes gefaciliteerd kunnen worden vanuit het woonbeleid en de transitieprioriteit, zodat die niet leiden tot tekorten, zonder verdere verduidelijking hoe men hier concreet mee omgaat.

De VCB waarschuwt eens te meer dat een beperkt aanbod zorgt voor stijgende grond- en woningprijzen, dat er een toenemend spanningsveld is tussen de stijgende woonnoden en een stagnerend aanbod aan wooneenheden, wat onvermijdelijk zal leiden tot prijsstijgingen bij bestaande woningen en bouwpercelen.

1. In welke mate wordt bij de opmaak van het BRV en de beleidskaders rekening gehouden met het op te maken Woonbeleidsplan en de principes binnen Slim Wonen en Leven? Is er voldoende kruisbestuiving en op welke wijze verloopt het overleg?
2. Het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven is een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en is een 'slimme locatie'. In het BRV wordt gefocust op knooppunten en voorzieningen.

Hoe worden beide met elkaar verzoend en in welke mate wordt bij de opmaak van beleidskaders rekening gehouden met de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeften?

3. In welke mate tracht de minister het toenemend spanningsveld tussen het stijgend aantal woonnoden en het stagnerend aanbod aan woonmogelijkheden te temperen en voorkomt ze prijsstijgingen inzake wonen?
4. Op welke manier monitort, analyseert en garandeert de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening dat een nieuwe assistentiewoning, zorgwoning, sociale huur- of koopwoning, een transitiewoning voor jonge gezinnen of kleine appartementen ruimtelijk even kwalitatief gerealiseerd zullen worden?
5. In welke gebieden/regio's zijn de maatschappelijke uitdagingen ingevolge wachtlijsten en woonbehoeften het grootst en op welke wijze kan gegarandeerd worden dat er geen tekort komt aan een kwalitatief en gezond woningaanbod?
6. Graag een overzicht per provincie van sociale huisvestingprojecten die de voorbije 10 jaar gerealiseerd werden in de nabijheid van knooppunten openbaar vervoer, met opgave van de geselecteerde knooppunten.

ANTWOORD

op vraag nr. 9 van 27 september 2017

van **LYDIA PEETERS**

1. De afstemming met het beleid binnen de andere beleidsdomeinen en het formuleren van voorstellen rond transversale noden op het vlak van de beleidsoperationalisering gebeurde bij de opmaak van het witboek BRV door het Ambtelijk Forum. Ook Wonen-Vlaanderen was hier vertegenwoordigd.

Bij de uitwerking van de zes beleidskaders bespraken de schrijfteams op zeer regelmatige basis de voortgang van hun werk in een begeleidingsgroep. Deze begeleidingsgroep bestond uit vertegenwoordigers van betrokken overheden en maatschappelijke middenveldorganisaties. De begeleidingsgroep verenigde zowel partners die mee engagementen kunnen opnemen op actieniveau als belanghebbenden. Wonen-Vlaanderen werd eveneens betrokken bij deze begeleidingsgroepen en kon zo input leveren en de samenhang met het woonbeleid waarborgen.

Hiernaast werd overleg gevoerd met Wonen-Vlaanderen om de afstemming tussen de transitienota 'Slim Wonen en Leven' en het BRV te verzekeren.

2. Zoals ik reeds aanhaalde in vraag 1, werd Wonen-Vlaanderen betrokken bij de opmaak van het witboek BRV en de beleidskaders. De transitieprioriteit 'Slim Wonen en Leven' neemt de keuzes die in het witboek BRV gemaakt zijn, mee als uitgangspunt.

Een van de pijlers van het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven is 'Slimme locatie'. Een duurzame woning is immers een woning die gelegen is op de juiste plaats. Slim wonen en Leven ondersteunt de doorwerking van de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen maximaal. Net zoals het witboek BRV, stelt de startnota voorop dat in 2050 in Vlaanderen wordt gewoond in en nabij knooppunten van voorzieningen en openbaar vervoer, zonder de open ruimte verder te belasten.

Bij de uitwerking van de beleidskaders en de verdere uitwerking van het woonbeleidsplan en de transitie Slim Wonen en Leven, wordt verduidelijkt hoe deze keuzes gerealiseerd en gefaciliteerd kunnen worden. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met het bestaande woonaanbod en de woonbehoefte in de toekomst. Voor dit laatste baseer ik me op de vooruitzichten van het Federaal planbureau (2017).

Als we de bevolkingsvooruitzichten van het planbureau voor de lange termijn mogen geloven, zal de jaarlijkse behoefte aan bijkomende woningen de komende jaren dalen. De voorbije jaren was er de productie van ca. 25.000 woongelegenheden per jaar. Omgerekend naar woongelegenheden, tonen de bevolkingsvooruitzichten van het Federaal planbureau dat er in de periode 2015-2025 ongeveer 19.000 woningen per jaar nodig zullen zijn. In de periode 2025-2050 zal de groei op ongeveer 13.000 woongelegenheden per jaar liggen. Dit is beduidend lager dan de voorbije productie van ca. 25.000 woongelegenheden per jaar.

Het totale woonpatrimonium bestaat uit ca. 3 miljoen woongelegenheden, waarvan een aanzienlijk deel niet meer voldoet aan de huidige noden. Het toekomstig ruimtelijk beleid biedt dan ook mogelijkheden om bijkomende woningen te voorzien en bestaande woningen aan te passen. U weet dat het BRV dit voorziet via twee sporen:

- Ten eerste de verhoging van het ruimtelijk rendement. Er zijn tal van mogelijkheden om in het bestaande ruimtebeslag woongelegenheden bij te creëren. Zo worden vandaag al 38% van de bijkomende woningen voorzien louter door opsplitsende verbouwingen of door herbouw na sloop.

- Ten tweede zijn er de mogelijkheden via ruimtelijke uitbreiding. Hiervoor is nog een zeer groot juridisch aanbod beschikbaar. Dit juridisch aanbod zal niet geheel nodig zijn voor de toekomst.

Door de toepassing van de 8 kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, wordt gestreefd naar kwalitatieve leefomgevingen.

3. In mijn antwoord op uw vraag om uitleg 2884 op 10 oktober 2017, ging ik reeds uitgebreid in op deze vraag.
4. Bij het nazicht van de vergunningsaanvraag wordt nagekeken of de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften die gelden in het gewestplan, het bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of eventueel een specifiek verkavelingsvoorschrift. Daarnaast moet de aanvraag voldoen aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt gekeken naar de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, maar ook naar visueel-vormelijke elementen, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid. Pas wanneer aan alle voorwaarden voldaan is, zal een vergunning verleend worden.
De minimale woonkwaliteitsnormen worden vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en in het Kamerdecreet. De controle hiervan behoort tot de bevoegdheden van minister Homans.
5. De wachtlijsten voor sociale woningen worden bijgehouden door de VMSW, deze behoort tot de bevoegdheden van minister Homans.
Volgens de prognoses van het Federaal planbureau verschilt de verwachte bevolkingsgroei sterk per regio. Voor de regio's rond Antwerpen, Brussel en Gent wordt een sterke bevolkingsgroei verwacht, terwijl enkele gemeenten in Limburg en West-Vlaanderen te maken krijgen met stabilisatie of een afname van de bevolking. De bebouwingsgraad is het grootst in Antwerpen, Gent, de noordoostelijke rand rond Brussel en de centrumsteden. Het aandeel aan verouderd en leegstaand gebouwenpatrimonium in deze regio's is echter aanzienlijk. Door de transformatie van de bestaande bebouwde ruimte en de verhoging van het ruimtelijk rendement binnen het bestaand ruimtebeslag kan een antwoord geboden worden op de demografische evoluties. Het bestaand ruimtebeslag kan op deze manier beter gebruikt en getransformeerd worden naar energiezuinige, klimaatbestendige en leefbare wijken en buurten.
6. De beschikbare informatie aangaande de gerealiseerde sociale huisvestingsprojecten is onvoldoende om dit soort analyses op te maken.