

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 354

van **TINNE ROMBOUTS**

datum: 12 februari 2020

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Woonuitbreidingsgebieden - Stand van zaken

De ruimte voor wonen bestaat enerzijds uit de nog onbebouwde open ruimte, voor zover de bestemmingen het wonen toelaten (bouwpercelen), en anderzijds uit het hergebruik van het bestaande patrimonium (verdichting, opdelen van woningen, vervangbouw). Binnen al de woonbestemmingen van het gewestplan en de ruimtelijke uitvoeringsplannen liggen er volgens de registers van onbebouwde percelen die door de gemeenten worden bijgehouden nog 249.021 percelen onbebouwd. In het totaal gaat het om 40.428 ha. Hierin zijn de reservegebieden (bijvoorbeeld woonuitbreidingsgebieden) mee opgenomen.

Deze cijfers dateren echter van 2017. In het kader van de potentiële gevolgen van de maatregelen uit het Instrumentendecreet is het noodzakelijk om over actuele cijfers te beschikken.

1. Hoeveel hectaren onaangesneden woonuitbreidingsgebied is beschikbaar? Graag een opdeling van het aantal hectaren per provincie
2. Wat is de gemiddelde oppervlakte van een aaneengesloten woonuitbreidingsgebied? Wat is de kleinste aaneengesloten oppervlakte? Wat is de grootste aaneengesloten oppervlakte?
3. Graag een opsomming van de entiteiten die allemaal eigenaar zijn van een perceel in woonuitbreidingsgebied.
4. Kan de minister een opdeling maken naar de eigenaars van deze woonuitbreidingsgebieden? Hoeveel procent is er in handen van particuliere eigenaars, van vennootschappen, van vzw's, van semipublieke instellingen enzovoort?
5. Kan tussen deze eigenaars een onderscheid gemaakt worden naar unieke eigenaars versus eigenaars die meerdere percelen bezitten in woonuitbreidingsgebied? Zo ja, graag een overzicht per categorie.
6. Hoe zal de planschade concreet berekend worden volgens het Instrumentendecreet indien een woonuitbreidingsgebied geschrapt wordt?

ANTWOORD

op vraag nr. 354 van 12 februari 2020

van **TINNE ROMBOUTS**

Vooraf:

De meest recente informatie omtrent onbebouwde percelen dateert inderdaad van 2017 en is te raadplegen via de website van Statistiek Vlaanderen: <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/beschikbare-woonpercelen>

Zoals aangegeven op die website zal dit voorjaar een update gebeuren van de cijfers. Mijn administratie is daar druk mee bezig. Een voorafname hierop in functie van de gestelde vragen kan ik geven voor het jaar 2019. Dat zijn de meest recente gegevens waarover mijn administratie beschikt en die ook gepubliceerd zullen worden op de website van Statistiek Vlaanderen.

Voor informatie over eigenaars van onbebouwde percelen kan ik slechts terugvallen op gegevens uit 2006. Hiermee rekening houdend kan ik u volgende info verstrekken.

1. Voor de berekeningen werd er gebruik gemaakt van de laatste beschikbare toestand (01/01/2019) van het vermoedensrop. Om de percelen uit WUG te nemen werd er gebruik gemaakt van de ruimteboekhouding (dd. 01/01/2019). Dit geeft volgende resultaten:

Provincie	Aantal onbebouwde percelen gelegen in WUG	Gesommeerde oppervlakte onbebouwde percelen in WUG (ha, afgerond tot op de eenheid)
Antwerpen	8.749	2.616
Limburg	12.453	2.839
Oost-Vlaanderen	11.258	3.348
Vlaams-Brabant	5.329	1.396
West-Vlaanderen	5.070	1.504

2. Onderstaande tabel geeft overzicht van de kleinste groep van percelen, het gemiddelde en de grootste oppervlakte. Hierbij is geen rekening gehouden met wegen kleiner dan 15m breed die door de percelen heen lopen.
De grootste cluster aan bebouwbare onbebouwde percelen gelegen in WUG ligt in Limburg (874.702,51 m²), gevolgd door Oost-Vlaanderen (519.428,47 m²) en Antwerpen (511.634,45 m²).

Gemiddelde oppervlakte aaneengesloten geheel (m²)	van	Minimum oppervlakte (m²)	Maximum oppervlakte (m²)
14.553,85		150,41	874.702,51

3. Omwille van privacy redenen zijn eigenaarsgegevens niet zondermeer beschikbaar. Voor details moet ik dan ook terugvallen op de gegevens die uit het verleden beschikbaar zijn. Ik val daartoe terug op een artikel dat verscheen in het tijdschrift *Ruimte* uit 2010 en een goed beeld geven van de eigendomsstructuren¹. Dit gaat over toestand in 2006. Ik zal de cijfers voor 2019 verder laten onderzoeken, rekening houdend met de privacyregels en -beperkingen.
Een opsomming van alle types eigenaars zou een te lange lijst opleveren (omwille van de vele verschillende vennootschappen), maar kan gegroepeerd als volgt opgedeeld worden:
 - particulieren (natuurlijke personen)
 - -vennootschappen
 - verenigingen
 - overheden (lokaal (gemeenten, steden, OCMW, kerkfabriek, HVM, intercommunales,...), provinciaal, gewestelijk (VMSW, MVG, ...) en het rijk)
 - niet bekend
4. Gegevens van eigenaarstypes per gewestplanbestemming zijn thans niet voorhanden, dus ook niet voor de woonuitbreidingsgebieden apart. Ik wacht hiervoor verder onderzoek op recentere cijfers af.
5. Er is slechts zicht op 'veelgrondbezitters' voor het geheel van de woongebieden, dus incl. de woonuitbreidingsgebieden. In het genoemde artikel wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaars met 1 perceel (77% van de eigenaars met 48% van de oppervlakte in eigendom), 2-10 percelen (22% van de eigenaars en 38% van de oppervlakte) en meer dan 10 percelen in eigendom (0,6% van de eigenaars, maar wel 14% van de oppervlakte in eigendom). Voor diegenen die meer dan 10 percelen in eigendom hebben geeft dit volgende resultaten:

MEER DAN TIEN PERCELEN

	aantal percelen	%	som (ha)	%
particulier	19259	35		37
diverse	1194	2	188,6	2
natuurlijk persoon	7471	14	1601,0	15
vennootschap	10227	19	1989,6	19
vereniging	367	1	138,4	1
overheid	35374	65		
België	554	1	84,5	1
domeinen	671	1	69,7	1
gemeente	12411	23	1928,5	18
huusvestingsmaatschappij	6109	11	1470,8	14
intercommunale	2059	4	324,7	3
kerkfabriek	734	1	212,6	2
Mvg	2303	4	271,2	3
OCMW	2559	5	907,3	8
provincie	281	1	27,2	0
ruilverkavelingen	0	0	0,0	0
stad	6919	13	1280,2	12
VMSW	680	1	240,2	2
wateringen en polders	94	0	5,6	0
totaal	54633	100	10739,9	100

Tabel 4: eigenaarstype van de eigenaars met meer dan 10 percelen in bezit. Afgeronde waarden.

6. Het Instrumentendecreet is momenteel in parlementaire behandeling. Het decreet bevat voor wat betreft de planschade algemene principes en randvoorwaarden die de landcommissies moeten hanteren bij de opmaak van de schaderapporten en dus de berekening van de eigenaarswaarde. Ik verwijs daarbij ook naar de objectieve factoren, die in het decreet worden genoemd en die een rol spelen bij de berekening. Hierbij staat ook vermeld "het bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening".

Ik kan u vandaag geen concretere berekeningswijze voor percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied meegeven. Het lijkt me wel wenselijk dat de landcommissies – die een onafhankelijke rol hebben te vervullen bij deze berekening – transparante richtlijnen vastleggen en hanteren zodat deze objectieve factoren op uniforme wijze worden toegepast. Ik zal daarbij ook nagaan welke van deze richtlijnen of berekeningsprincipes moeten worden doorvertaald in het uitvoeringsbesluit bij het Instrumentendecreet.