Vlaams Parlement

***SCHRIFTELIJKE VRAAG***

nr. 130
van **SARAH SMEYERS**
datum: 30 november 2020

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

*Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Grondenpatrimonium*

Tijdens de gedachtewisseling over het traject van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren naar eengemaakte woonmaatschappijen werd gevraagd naar het aantal (bouw)gronden die SHM's effectief bezitten.

1. Heeft de minister een overzicht van de (bouw)gronden die in het bezit zijn van SHM's? Graag zowel het aantal gronden als de totaliteit van de bebouwbare oppervlakte. Graag ook een onderverdeling per SHM, per provincie en per gemeente.
2. Kan er een raming worden gemaakt van het aantal woningen dat op die percelen kan worden gerealiseerd?
3. Voor hoeveel gronden zijn er, hetzij op korte hetzij op (middel)lange termijn, woningen gepland? Hoeveel gronden blijven vooralsnog onbebouwd?
4. Zijn er gronden die, hoe dan ook, niet voor bebouwing in aanmerking komen? Zo ja, om hoeveel gronden gaat het? Wat zijn de redenen om die gronden onbebouwd te laten?
5. Op welke wijze behoudt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) het overzicht? Via een gegevensbank? Zo ja, op welke wijze zijn die gegevens raadpleegbaar?

**MATTHIAS DIEPENDAELE**
MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

**ANTWOORD**
op vraag nr. 130 van 30 november 2020
van **SARAH SMEYERS**

1. Deze informatie is al gegeven als bijlage bij het antwoord op de schriftelijke vraag nr. 173 van 28 januari 2020 van Joke Schauvliege. Aangezien u de cijfers ook vraagt per provincie, vindt u hieronder de grondreserve (in m²) per provincie.

| **Provincie** | |
|---|---|
| Antwerpen | 3.629.433 |
| Limburg | 3.346.663 |
| Oost-Vlaanderen | 4.173.493 |
| Vlaams-Brabant | 1.887.096 |
| West-Vlaanderen | 2.969.930 |
| **Totaal** | **16.006.615** |

2. Het is voor de VMSW niet mogelijk om een inschatting te maken van het aantal woningen dat er op die gronden zou kunnen worden gerealiseerd. Er zijn namelijk te veel factoren onbekend:
   - De lokale planningscontext: de VMSW heeft dan wel informatie ter beschikking over de ruimtelijke plannen, maar dan wel enkel op niveau van de gewestplannen. De daarin vermelde bestemmingen kunnen inmiddels gedetailleerd zijn, via de bijzondere of algemene plannen van aanleg (bpa of apa), of zij kunnen verfijnd of gewijzigd zijn via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Informatie over apa's, bpa's en RUP's is niet beschikbaar.
   - Om die reden heeft de VMSW ook geen informatie over de stedenbouwkundige voorschriften. Deze zijn vervat in de bestemmingsplannen (gewestplannen, bpa's, apa's, RUP's) en bepalen op perceelsniveau wat de bouwmogelijkheden zijn (o.a. naar typologieën en bouwlagen).
   - Daarnaast kunnen ook grondgebonden factoren een invloed hebben. Ik denk dan in eerste instantie aan de beperkende invloeden die uitgaan van erfdienstbaarheden, de bodemkwaliteit of de waterproblematiek. Deze factoren spelen een rol op een micro-niveau, op het niveau van elk individueel perceel.

   En zelfs al zou er wel informatie over de lokale planningscontext, de stedenbouwkundige voorschriften en grondgebonden factoren beschikbaar zijn, dan nog zou het moeilijk zijn om het woningbouwpotentieel te kwantificeren. Dat is zo omdat elk bouwproject waarvoor een vergunningsaanvraag wordt ingediend door het vergunningverlenend bestuursorgaan steeds (ad hoc) zal worden getoetst aan de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze principes zijn onderhevig aan maatschappelijke invloeden en tendensen, wat maakt dat een project van een zekere omvang op moment A misschien voldoet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening, maar misschien helemaal niet meer op moment B.

3. Het is zeer moeilijk om hier exacte cijfers voor te geven. 'Gronden' zijn vaak samengesteld uit percelen die op verschillende datums aangekocht zijn. Deze gronden kunnen ook in een of meerdere fasen bebouwd worden of bestemd zijn voor de aanleg van infrastructuur. Zodra de werken starten (bouw of aanleg infrastructuur) wordt het terrein geheel of gedeeltelijk uit de grondreserve genomen.

De VMSW raamt het aantal gronden waarop nieuwe woningen gepland zijn op een kleine 150 gronden voor een totale oppervlakte van 143 hectare. Als 'gepland' zijn alle dossiers meegerekend die ingeschreven zijn op de meerjaren- of kortetermijnplanning van de beoordelingscommissie.

4. SHM's hebben gronden in eigendom die niet voor bebouwing in aanmerking komen. Dit zijn voornamelijk gronden met een stedenbouwkundige bestemming die niet compatibel is met woningbouw. In de bijlage bij het antwoord op de schriftelijke vraag nr. 173 vindt u deze gronden onder de kolom 'ander gebied'. De aanduiding 'ander gebied' is voor alle duidelijkheid een restcategorie, die zowel de bestemmingen agrarisch gebied, parkgebied als andere bestemmingen omvat. Het gaat hier om een totaaloppervlakte van ca 178 ha.

   Toch is het niet zo dat we voor de gronden gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied enkel en alleen op basis van de stedenbouwkundige bestemming mogen concluderen dat deze sowieso allemaal voor bebouwing in aanmerking komen. Inmiddels kan de lokale planningscontext gewijzigd zijn (bestemmingswijziging via RUP bv.), of het kan bijvoorbeeld dat een grond gelegen is in een signaalgebied. Voor gronden geleden in een signaalgebied bestaat er een tegenstrijdigheid tussen de 'harde bestemming' (vb. een woonbestemming) en de rol die die grond heeft voor het watersysteem. Deze tegenstrijdigheid hypothekeert in sommige gevallen volledig de bouwmogelijkheden van een grond maar zoals al aangegeven in mijn antwoord op vraag 2, is er bij de VMSW hierover echter geen informatie beschikbaar.

5. SHM's moeten elke onroerende transactie (aankopen en verkopen) aanmelden bij de VMSW. Die worden bijgehouden in systemen voor financiële en technische dossieropvolging. Door de data over onroerende transacties te combineren met gegevens over bouw- en infrastructuurdossiers wordt onderscheid gemaakt tussen gronden in eigendom van de SHM en de grondreserves van de SHM. Die laatste zijn de gronden die nog niet bebouwd zijn of waarop nog geen infrastructuur is aangelegd.

   Door die gronden ook geografisch in te tekenen kan deze informatie gecombineerd worden met bijvoorbeeld het gewestplan. Via deze weg wordt bepaald welk gedeelte van de grond in welke zone volgens het gewestplan ligt.