

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 564

van **SARAH SMEYERS**

datum: 13 juli 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woonuitbreidingsgebieden - Sociale woningen

Beweren dat er in Vlaanderen (sociale) woningen moeten bijkomen, is wellicht een open deur intrappen. Recente cijfers van Statbel leren ons dat de wettelijke (!) Belgische bevolking op 1 januari 2023 11.697.557 inwoners telde. Met andere woorden: de Belgische bevolking nam het afgelopen jaar met 113.549 inwoners, ofwel met 0,98 procent toe. Deze stijging is voornamelijk het op conto te schrijven van internationale immigratie maar ook gezinsverdunding speelt in dit alles een rol. De minister spreekt zelf over de nood aan 400.000 bijkomende woningen tegen 2050.

Het is dan ook een evidentie dat alle financiële en ruimtelijke middelen moeten worden ingezet om die woningen gerealiseerd te krijgen. Meer hoogbouw en ruimtelijke inbreiding zijn alvast zaken die soelaas zouden kunnen bieden.

Naar eigen zeggen hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen/woonmaatschappijen momenteel nog 1500 hectare aan reservegronden in hun bezit. Van die 1500 zouden er zich 800 in woninguitbreidingsgebieden bevinden. Rekening houdende met het feit dat er per hectare ongeveer 25 sociale woningen gerealiseerd kunnen worden, zou dat betekenen dat er op korte termijn 20.000 bijkomende sociale woningen gerealiseerd kunnen worden, goed voor een investeringsbudget van 3 miljard euro.

Ik spreek in de voorwaardelijke wijze. Recentelijk werd door een arrest van de Raad van State dat stipuleerde dat de bouwshift voor iedereen die wil bouwen, moest gelden, het decreet op de woonreservegebieden gewijzigd. Voortaan zullen sociale huisvestingsmaatschappijen hun woonreservegebieden enkel nog na een fiat van de gemeenteraad via een zogenaamd 'vrijgavebesluit' kunnen aansnijden. Waarbij men zich natuurlijk onmiddellijk de vraag kan stellen waarom al die woonmaatschappijen hun woonuitbreidingsgebieden niet veel eerder aangesneden hebben. Te laat aan gedacht? Speculatie? Wie zal het zeggen? In ieder geval komen er vanuit de sector stemmen op om de gemeentelijke toets te laten verdwijnen zodat de woonmaatschappijen de woonuitbreidingsgebieden gemakkelijker kunnen aansnijden.

1. Hoe ziet de minister dat zelf?
2. Kan hij begrip opbrengen voor de vraag/verzuchting van de sociale huisvestingssector?
3. Overweegt de minister desgevallend om daarover in overleg te gaan met minister Demir en dat bij haar aan te kaarten?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 564 van 13 juli 2023
van **SARAH SMEYERS**

1. In het decreet woonreservegebieden krijgen de gewestplanbestemmingen 'woonuitbreidingsgebied', 'woonreservegebied', 'reservegebied voor woonwijken' en 'woonaansnijdingsgebied' de nieuwe overkoepelende benaming 'woonreservegebied'. De onbebouwde gronden in deze woonreservegebieden worden onder een "stolp" geplaatst tot 2040. Vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden kunnen slechts verleend worden in (delen van) woonreservegebieden die de gemeenteraad in kwestie vrijgeven heeft via een geëigende procedure.

Een overgangsmaatregel bepaalt dat alle ontvankelijke en volledig verklaarde bouwaanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van het decreet nog behandeld kunnen worden volgens de tot hiertoe geldende regelgeving. Zo zullen projecten die zich reeds in een vergevorderd voorbereidingsstadium bevinden, nog wel kunnen doorgaan.

Ik ga ook nog kort even in op het instrumentendecreet, want ook dit is in dit kader relevant. Dit decreet legt immers het kader vast voor de planschade. Als een plan wordt opgemaakt waardoor een grond van bestemming wijzigt en die bestemmingswijziging een impact heeft op de waarde van de grond, dan dient daarvoor planschade betaald te worden. Een vrijgavebesluit op zich is geen plan en is dus geen aanleiding voor een planschadevergoeding. Enkel wanneer een RUP wordt opgemaakt waarin er definitief een andere bestemming wordt gegeven aan de grond is er sprake van planschade. Het bestuur dat het plan opmaakt dient de schade te vergoeden. Dus, als een lokaal bestuur een RUP opmaakt dat de bestemming wijzigt, dan betaalt zij de planschade aan de woonmaatschappij. Voor alle gronden die in 2040 nog niet zijn vrijgegeven of waarvoor nog geen RUP is opgemaakt, zal het Vlaams Gewest tegen 2043 een definitieve bestemming bepalen. Aangezien het Gewest in dit geval het plan opmaakt, is ze ook verantwoordelijk voor het betalen van de planschade als aan de betrokken gronden een open ruimtebestemming wordt gegeven.

Maar nu is dus de gemeente aan zet. Zij bepaalt of gronden in woonreservegebied toch kunnen worden aangesneden. Dit kan ze doen via de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan of via een vrijgavebesluit.

Woonmaatschappijen kunnen een vraag tot vrijgave van een geheel of deel van een woonreservegebied richten aan het lokaal bestuur als ze gronden in woonreservegebied willen ontwikkelen.

Het decreet bepaalt de criteria op basis waarvan een gemeente kan beslissen tot al dan niet vrijgave. Belangrijke overwegingen in dit kader zijn ondermeer enerzijds de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het gemeentelijk beleidsplan ruimte of een ontwerp daarvan en anderzijds het bindend sociaal objectief en de voortgang ervan. Als een vraag tot vrijgave past binnen de bepalingen van het structuur- of beleidsplan en er is in de gemeente nog een BSO te realiseren, dan zijn dat alleszins goede redenen om de gronden vrij te geven. Het is dus zeker niet zo dat geen enkele grond in woonreservegebied nog door woonmaatschappijen zal kunnen worden ontwikkeld.

2-3. Ik heb begrip voor het feit dat de nieuwe regelgeving vragen oproept bij de sector van het sociaal wonen. Er werd een werkgroep opgestart vanuit het departement Omgeving, waar Wonen in Vlaanderen deel van uitmaakt. Zij onderzoekt momenteel de impact van het decreet woonreservegebieden op de ontwikkelingsmogelijkheden van grondreserves van de woonmaatschappijen en bekijkt hoe het verlies aan sociale woningen gecompenseerd kan worden. Hier zijn vijf pilootgemeenten bij betrokken.

Naar de toekomst toe zal onder meer moeten gekeken worden naar locaties binnen de bestaande rechtstreeks ontwikkelbare gebieden, die kernversterkend en inbreidingsgericht zijn. Dergelijke locaties bieden alvast belangrijke voordelen voor de bewoners vanwege betere ontsluitingen door openbaar vervoer en nabijheid van allerhande voorzieningen en brede sociale netwerken. Belangrijk is dus dat woonmaatschappijen er in slagen om dergelijke gronden te verwerven als ze die nog niet in voldoende mate hebben. Ik zal bekijken hoe ik hiervoor de nodige instrumenten kan ontwikkelen.