freya van den bossche

vlaams minister van energie, wonen, steden en sociale economie

antwoord

op vraag nr. 451 van 15

van liesbeth homans

1. In bijlage vindt u het voorziene groeipad van het decreet grond-en pandenbeleid dat in werking trad op 1 september 2009.
2. De laatste stand van zaken in de CBO-oproep 2010 betrof een beoordeling van sitevoorstellen waarbij voor november (bij de geslaagden) voor 5 voorstellen (voorlopig 96 woningen) zeker een voorontwerp kan worden opgevraagd, bij 6 andere (voor 148 woningen) zijn bijkomende inlichtingen nodig om ze te kunnen aanvaarden. In de praktijk is gebleken dat er tussen de fase sitevoorstel en de fase voorontwerp nog heel wat inschrijvingen vervallen. In de vorige CBO konden na de voorontwerpfase net de 25 miljoen euro van het budget ingevuld geraken met één voorstel op reserve. In vorige procedures was het voorziene budget nooit volledig opgebruikt.
3. In het antwoord op de vorige vraag wordt de aanzet gegeven tot het antwoord op deze. Als de budgetten niet opgeraken, heeft het weinig zin ze te verhogen. Momenteel onderzoeken wat de oorzaken zijn en hoe we struikelblokken kunnen wegwerken. Als zou blijken dat CBO nog groeimogelijkheden kent, dan dient inderdaad de enveloppe CBO op het programma te worden herbekeken.
4. Er werden via het initiatief waarover u spreekt slechts 22 woningen rechtstreeks aangeboden over 6 aanbiedingen. Uiteindelijk is gebleken dat slechts voor 12 woningen de koop intussen effectief is doorgegaan (Staden Oostnieuwkerke, Broeierijstraat, 8 nieuwe woningen – aanbod fa.Huysentruyt - en Roeselare Scharestraat, 4 woningen – aanbod fa. Ursa). De marktsituatie bleek ongunstig op het ogenblijk van de oproep. De aankoop op de private markt door sociale huisvestingsactoren is permanent mogelijk maar langs aanbodzijde is dit waarschijnlijk nog steeds niet voldoende bekend. De laatste 5 jaren (2005-2010) werden 460 woningen op de private markt gekocht met een hoogtepunt in 2010. In 2011 werden tot nu toe nog slechts 35 woningen aangekocht. De oorzaken van dit resultaat zullen waarschijnlijk divers en lokaal zeer verschillend zijn: de prijzen in de private vastgoedmarkt en soms het gebrek aan kwaliteit van het aanbod enerzijds, anderzijds het gebrek aan mogelijkheden en dynamiek in de traditionele sector ( er wordt weinig aan prospectie gedaan).
5. De VMSW heeft al een analyse gemaakt van de grondvoorraden in eigendom van de SHM’s. De voornaamste conclusies van deze analyse weden reeds weergegeven in mijn antwoord op parlementaire vraag 438 (dd. 1 juni 2011) van Michèle Hostekint.

Met de analyse waarvan sprake werd getracht na te gaan, voor elk van gemeenten, in hoeverre de voor deze besturen geldende bindende sociale objectieven realiseerbaar zijn op de gronden van de in de betreffende gemeenten werkzame SHM’s. Het kunnen benutten van de onbebouwde grondvoorraden die reeds in eigendom zijn van de SHM’s moet prioriteit krijgen in de gemeenten waar er achterstand is. Daarnaast zijn er ook nog andere mogelijkheden om gronden te activeren via een heffing op onbebouwde percelen, het opnemen van sociale normen in planologische voorschriften, het toepassen van de sociale last op private bouwprojecten, het ontwikkelen van (semi-)publieke gronden, enzovoort.

De gemaakte oefening heeft enige beperkingen. Niet elke grond van een SHM is immers even bruikbaar.

De analyse is dan ook eerder indicatief, om de voornaamste probleemgemeenten aan te wijzen waar effectief naar oplossingen moet worden gezocht.

De gemeenten met een belangrijk sociaal objectief, waar de SHM’s geen of slechts een geringe oppervlakte aan grondvoorraad ter beschikking hebben, worden met de analyse geduid. Deze gemeenten werden opgelijst met enkele gegevens. In bijlage worden, per provincie, de gemeenten weergegeven op wiens grondgebied de SHM’s een oppervlakte aan reservegrond in eigendom hebben waarop er tussen 0% en 20% van het vooropgestelde sociaal woonaanbod kan worden gerealiseerd.

In totaal gaat het over 104 gemeenten. Dit komt neer op 33,76% van het aantal gemeenten gelegen in het Vlaams Gewest.

Eén van de kerntaken van het agentschap Wonen Vlaanderen bestaat uit het stimuleren en zo nodig aansturen van het lokaal woonoverleg teneinde onder andere het sociaal objectief binnen de gemeente te kunnen invullen. Daar wordt permanent aan gewerkt.

In overleg met Wonen Vlaanderen werd door VMSW een onderzoek begonnen met de verschillende actoren in de belangrijkste “probleemgemeenten”. Tot nu toe werden gemeenten in Oost-Vlaanderen en Limburg bezocht. Knelpunten bleken vrij verschillend van aard gaande van een minder goede samenwerking tussen SHM en gemeente, over stedenbouwkundige problemen (gewestplannen), vastgoedprijzen tot versnippering van eigendomsstructuren. Toch kon met deze werkwijze soms de aanzet gegeven worden tot bijkomende toekomstige verwerving van terreinen. Ook voor de andere provincies zou deze oefening verder gezet worden.

1. Momenteel wordt onderzocht welke bijkomende mogelijkheden kunnen ingebouwd worden om het initiatief van de diverse betrokken actoren verder aan te zwengelen. Ad hoc staan er naast de aankoop van woningen op de markt, de CBO en het stimuleren tot opbouw en gebruik van grondreserves nog enkele initiatieven op stapel: in het nieuwe bestek van de VMSW zal o.a. ook aandacht besteed worden aan houtskelet wat mogelijk tot enige verruiming van het aannemerspubliek kan leiden. Er is nog een bijkomend initiatief om via een oproep bedoeld voor systeembouw bijkomende woningen te bouwen. De aankoop van bestaande woningen is inderdaad nog onvoldoende bekend, de mogelijkheden worden bekeken om dit te verbeteren.

Ook wat de inperking van doorlooptijden en het op elkaar afstemmen van de verschillende publieke actoren in de woningbouw (gemeente, SHM, RO, Onroerend erfgoed, VMSW) werden al initiatieven genomen die nog verder gefinaliseerd moeten worden.

Ten slotte mogen we niet vergeten dat met elke stimulans voor het ontwikkelen en bouwen van projecten het effect pas na enige jaren kan beoordeeld worden. Naast de duur van het ontwikkelen en realiseren van een sociale woningbouwproject (minimum 3 jaar) is er het stimuleren tot nieuwe (actievere) attitudes en methoden, waarvan het resultaat enige tijd op zich laat wachten.

**bijlagen**

1. Aantallen geprogrammeerde woningen of kavels
2. Bestaande sociaal huuraanbod