



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies 2014/05

datum	19 juni 2014
bestemming	De heer Philippe Muyters Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke ordening en Sport
kopie	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
onderwerp	Advies over de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid op gewestelijk niveau

1. Situering

Op 14 april 2014 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid. De Vlaamse Woonraad werd op 14 april 2014 verzocht hierover advies uit te brengen (en dit tegen eind juni 2014). Op 24 april 2014 werden de krijtlijnen door de administratie op de plenaire vergadering van de Vlaamse Woonraad toegelicht. Voorliggend advies werd op 19 juni 2014 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en bezorgd aan de ministers respectievelijk bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Wonen.

2. Opzet krijtlijnen geïntegreerd grond- en pandenbeleid

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 voorziet de opmaak van een Grond- en Pandenbeleidsplan. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt gesteld dat met voorliggende krijtlijnen een geïntegreerd grond- en pandenbeleid wordt vastgelegd dat een essentiële schakel vormt bij de realisatie op het terrein van diverse strategische investeringsprojecten bij betrokken beleidsdomeinen en –niveaus. Gelet op de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid -die vooral gericht zijn op doeltreffendheid, efficiëntie en interne samenhang- is het een zaak om een grond- en pandenbeleidsproces te initiëren met het oog op concrete organisatorische en



instrumentele verbeteringen. Het beleidsveld Ruimtelijke Ordening is initiator van dit proces en stelt zich daarbij op als 'een integrerende en faciliterende partner'. Samenwerking en het doorbreken van verkokering staan hierbij centraal.

3. Bespreking van de krijtlijnen

3.1. Nood aan een samenhangend instrumentarium

De Vlaamse Woonraad erkent de nood aan een efficiënt en samenhangend instrumentarium op vlak van het grond- en pandenbeleid. Vanuit de verschillende sectoren en beleidsvelden worden diverse doelstellingen nagestreefd en hiertoe worden meerdere instrumenten ingezet. Het is zinvol om een proces op te starten dat op operationeel vlak moet leiden tot een verbeterde aanpak en een andere samenwerking. Dit mag echter geen op zichzelf staand initiatief blijven. De Raad meent dat de disparate toepassing van het instrumentarium mede het gevolg is van het ontbreken van een overkoepelende visie en een algemeen kader omtrent het grond- en pandenbeleid. Bijgevolg moet vooreerst hierop worden ingezet, veeleer dan te streven naar de operationele verbetering van de te realiseren (investerings)projecten.

Daarenboven meent de Raad dat een verschil en een veelheid aan instrumenten om de diverse (sectorale) doelstellingen te realiseren niet noodzakelijk problematisch is. Wel dient te worden gewaakt over de coherente en vlotte toepassing van het instrumentarium. Om de samenhang tussen de verschillende legitieme (sectorale) doelstellingen en toepassing van instrumenten over de beleidsvelden heen te bewerkstelligen is des te meer een globale visie en een algemeen kader noodzakelijk (zie 3.3.).

3.2. Sectorale doelstellingen

Volgens de Vlaamse Woonraad blijven de sectorale doelstellingen en maatregelen belangrijke pijlers binnen een grond- en pandenbeleid (zoals ook door het decreet grond- en pandenbeleid aangegeven in artikel 2.2.1. § 2, 3°). De vooropgestelde krijtlijnen gaan hier te weinig van uit, en benadrukken vooral de 'integrale' aanpak en de regie van de projectrealisatie. De Vlaamse Woonraad meent dat een dergelijke invalshoek te nauw en te operationeel is. De denkoefening moet ruimer worden opgevat en moet er evenzeer op gericht zijn de diverse sectorale doelstellingen en maatregelen een plaats te geven in een coherent grond- en pandenbeleidsplan (zoals ook aangegeven in de beleidsnota Ruimtelijke Ordening 2009-2014).

De ruimtelijke uitdagingen binnen het beleidsveld wonen zijn groot. De toename van het aantal huishoudens (raming 330.000 bijkomende huishoudens in de periode 2011 - 2030) vergt een adequaat nederzettingsbeleid. Ook de wijziging van de noden (door onder meer de vergrijzing en de gezinsverdunding) dient te resulteren in een aangepast woningaanbod. Deze uitdagingen moeten inhoudelijk kunnen worden aangepakt met een

concreet grond- en pandenbeleidsplan. Zonder boven aangehaald algemeen kader en zonder grond- en pandenbeleidsplan vreest de Raad dat huidige problemen zoals de verdere verneveling van de nederzettingsstructuren en de suburbanisatie zullen worden bestendigd.

3.3. Decretale bepalingen grond- en pandenbeleidsplan

In het grond- en pandendecreet van 27 maart 2009 wordt in artikel 2.2.1 bepaald dat de Vlaamse Regering een grond- en pandenbeleidsplan vaststelt. De Vlaamse Woonraad meent dat de opmaak van een dergelijk plan, en dit volgens de bepalingen van het vernoemd artikel, de noodzakelijke waarborgen biedt om het maatschappelijk gewenste en kwaliteitsvol ruimtegebruik te realiseren (zoals bepaald in artikel 2.1.2 van vernoemd decreet, en onder meer gericht op een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden en panden met het oog op de verwezenlijking van de het recht op menswaardig wonen).

De decretaal bepaalde werkwijze voorziet hierbij een informatief gedeelte (met inbegrip van een omschrijving van de werking van grond- en pandenmarkt, de weergave van de uitdagingen en de opmaak van een evaluatie van het gevoerde beleid), een beleidsmatig gedeelte met krachtlijnen op korte en lange termijn, en tenslotte een actieprogramma (zowel sectoraal als ruimtelijk georiënteerd). Een dergelijke benadering is omvattend, duidelijk en ambitieus. Er wordt vastgesteld dat voorliggende krijtlijnen hiermee niet in overeenstemming zijn, en in een ruime mate de vooropgezette ambitie afzwakken. Het opgezette voorstel en traject kunnen bijgevolg niet worden beschouwd als een grond- en pandenbeleidsplan in de zin van vermeld artikel. De Raad dringt dan ook aan een plan op te stellen overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.2.1. van het grond- en pandendecreet. Dit was overigens eveneens vooropgesteld in de beleidsnota Ruimtelijke Ordening 2009-2014.

Het is verder de vraag of de krijtlijnen gericht op een operationeel verbeterde praktijk de (terechte) doelstellingen verwoord in artikel 2.1.1. kunnen bewerkstelligen, onder meer wat betreft de creatie van een aanbod in functie van het recht op menswaardig wonen, het verwezenlijken van ontwikkelingskansen voor de maatschappelijke sectoren en activiteiten, het terugdringen van de grond- en pandenspeculatie... De Raad meent dat de geformuleerde krijtlijnen en het vooropgezet project veel te weinig de inhoudelijke doelstellingen betreffen. De vraag is dan ook welke doelstellingen de vooropgestelde verbeterde praktijk effectief zullen dienen. Mede daarom is de explicitering van het inhoudelijke kader een voorafgaande en noodzakelijke vereiste.

3.4. Koppeling aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het grond- en pandendecreet wordt het grond- en pandenbeleidsplan gekoppeld aan de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De koppeling is inhoudelijk logisch en streeft eenvormigheid na. De keuzes gemaakt in het grond- en pandenbeleid liggen dan in lijn met de algemene ruimtelijke keuzes die Vlaanderen voorstaat. De Raad

pleit alvast voor een inhoudelijk coherent verhaal en bijgevolg voor het behoud van de koppeling.

Weliswaar kunnen de methodiek en de wijze waarop het algemeen ruimtelijk kader wordt opgemaakt, waar nodig worden bijgestuurd. Een andere aanpak met ruimte voor netwerkbenadering, aandacht voor samenwerking en partnerschap (minder top-down) is wenselijk.

3.5. Regierol gemeente

In het beleidsveld wonen bekleedt de gemeente een belangrijke rol. De gemeente stimuleert het overleg tussen de actoren en neemt de regierol op voor de realisatie van de sociale woonprojecten. De gemeente is verder verantwoordelijk voor de realisatie van het sociaal objectief op haar grondgebied, wat lokaal de inzet van een grond- en pandenbeleid vereist.

Voorliggende nota beperkt zich voornamelijk tot de ruimtelijke doelstellingen op het gewestelijke niveau (met vooral een regierol naar projectrealisaties in gebieden). In de uittekening van het grond- en pandenbeleid is de betrokkenheid en de rol van de lokale besturen minstens evenzeer van belang, en dit zowel algemeen en ruimtelijk als vanuit de sectorale toepassing. De Vlaamse Woonraad vraagt hiertoe meer aandacht en meent dat in het grond- en pandenbeleid de verhouding tussen de bestuursniveaus een duidelijke en geëxpliciteerde plaats moet krijgen.

3.6. Vervolgtraject

Het vervolgtraject zet een aantal (operationeel gerichte) initiatieven in de steigers. Wat de instrumenten betreft kan een meer prominente rol voor de grondbank worden voorgesteld. Dit zou zich bovendien niet mogen beperken tot het bestaande instrumentarium. Ook vernieuwing, integratie of samenbundeling van instrumenten moet worden nagestreefd.

Het is de Raad op dit ogenblik niet duidelijk wat de rol van het beleidsveld Ruimtelijke Ordening kan zijn op vlak van een verbeterde aanpak in geval het grond- en pandenbeleid via de sectorale invulling verloopt (met sectorale instrumenten zoals het grondfonds, voorkeurecht van panden op de lijst van onbewoonbare woningen edm). Ook deze aspecten verdienen in het opzet en het vervolgtraject verdere uitklaring, en dienen zoals gesteld bij voorkeur vanuit een breder, inhoudelijk perspectief te worden opgezet.