

Lust of last voor de privésector?

Pieter Thomaes
ADVOCaat, LYDIAN LAWYERS.

In het voorjaar keurde het Vlaams parlement het Decreet grond- en pandenbeleid goed. De private bouwsector was allerm minst enthousiast. Maar is de kritiek van de sector ook gegrond?

Omdat een woning kopen of huren een dure zaak is en er lange wachtlijsten voor sociale woningen zijn, ging de vorige Vlaamse regering op zoek naar nieuwe instrumenten om wonen betaalbaar te maken. Zo stond het in het regeerakkoord van 2004. Toen de Vlaamse regering vier jaar later (5 december 2008) het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid goedkeurde, trok de private bouwsector aan de alarmbel. Dat de sector het niet op het nieuwe decreet heeft begrepen, is niet onbelangrijk aangezien hij een cruciale rol krijgt toebedeeld in de uitvoering van het decreet en dus in het streven om op middellange termijn bijkomend, duurzaam en ruimtelijk gespreid sociaal woonaanbod te creëren.

Op 18 maart 2009 keurde ook het Vlaams parlement het omstreden grond- en pandendecreet goed (zie Ruimte jaargang 1, 2009, nummer 1, Xavier Buijs, Betaalbaar wonen voor iedereen). Dat decreet heeft belangrijke gevolgen voor de ontwikkeling van woningen en bouwgronden in het Vlaams Gewest. Om op korte en middellange termijn zichtbare resultaten te kunnen behalen, rekent de Vlaamse regering, zoals gezegd, ook op de medewerking van particulieren en projectontwikkelaars. De ambities zijn steil. De Vlaamse overheid wil het sociale woonaanbod uitbreiden met 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels. Aangezien dat cijfer in een periode van tien jaar nooit kan worden gehaald - zelfs niet met de in het decreet opgenomen stimulerende en bindende maatregelen zoals de vrijstelling van registratierechten, de mama- en papalening of het activeringstoezicht - besliste Vlaanderen het monopolie van de sociale huis-

vestingsmaatschappijen op te heffen, "ten gunste" van het private bouwbedrijf. De Vlaamse regering wil meer sociale woningen optrekken door de introductie van een "bindend sociaal objectief", op zijn beurt omgezet in concrete sociale bouwnormen die als sociale verplichtingen

in de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning van de verkavelaar of bouwheer worden opgelegd.

VRIJHEID BEKNOT

De bindende sociale doelstelling is een percentsgewijze en bindende omschrijving van het totale sociale woonaanbod dat binnen een bepaalde periode in een bepaalde gemeente moet worden gerealiseerd. Zodra een gemeente haar concrete doelstellingen voor huur- en koopwoningen en kavels heeft geformuleerd, moet ze deze sociale bouwnormen vastleggen.

Het meest ingrijpend zijn de bouwnormen die kunnen worden opgelegd in het kader van de volgende individuele verkavelings- of woningbouwprojecten:

- een verkaveling met minstens tien loten of met een oppervlakte van minimaal 0,5 ha;
- groepswoningbouw met minimum tien woongelegen-

APARTEMENT

De privésector pleit voor meer huursubsidies

TE HUUR

◀ Een investering van vijftien miljard euro ▶

Vindt één van deze projecten plaats op gronden van een (semi-)publiek rechtspersoon dan moet 20 tot 40 % van het woonaanbod sociaal zijn. Vindt zo'n project plaats op privéterrein, dan hoeft het sociaal woonaanbod "slechts" 10 tot 20 % te bedragen. Indien het maximum sociaal woonaanbod (respectievelijk 20 of 40 %) niet wordt bereikt, dan wordt het saldo met bescheiden woningen aangevuld.

De bouwheer of verkavelaar kan zijn sociale verplichtingen op verschillende manier omzetten. "In natura", door grond onmiddellijk over te dragen aan een sociale woonorganisatie of door een huurovereenkomst voor gerealiseerde woningen te sluiten met een sociaal verhuurkantoor voor een periode van minimum 27 jaar. De bouwheer of projectontwikkelaar beschikt soms ook over de mogelijkheid om de sociale verplichtingen na te komen op andere, in economisch en ruimtelijk opzicht gelijkaardige terreinen in de gemeente of kan onder bepaalde voorwaarden zijn sociale verplichting afkopen - in beide gevallen uitsluitend met toestemming van de gemeente.

Omdat de vrijheid voor de realisatie van bouwprojecten verregaand wordt beknot, kwamen er in de afgelopen maanden bakken vol kritiek vanuit de hoek van de private bouwsector (zie ook: www.betalbaar-wonen.be). In zijn kritiek vertrekt de sector niet alleen van het pure eigenbelang maar, maakt hij zich ook zorgen over het lot van de sociaal zwakkeren, de last voor de lokale besturen en de gevolgen op middellange termijn voor de gewestfinanciën. Vraag is in

hoeverre de talrijke bewaren van de private bouwsector ook echt steek houden.

SOCIAAL ZWAK

Voormalig minister van Ruimtelijke Ordening Dirk Van Mechelen (Open VLD) wees er op dat het decreet winst oplevert voor alle betrokken partijen: het sociaal woonaanbod neemt in een periode van tien jaar tijd met 65.000 woongelegenheden toe, tienduizenden gezinnen krijgen een betaalbare woning en de sociale woningen worden evenwichtiger over de Vlaamse gemeenten verspreid. Volgens de voorstanders doet ook de privébouwsector met de nieuwe regeling meer dan zijn voordeel aangezien er een investering van vijftien miljard euro mee gemoeid is, waarvan 6,5 miljard euro door de Vlaamse overheid wordt gedragen.

De private sector erkent weliswaar het maatschappelijk belang van sociale woningbouw, maar vindt het op dergelijke schaal bouwen van nieuwe sociale woningen niet de juiste oplossing voor de woonproblemen. De belangrijkste kritiek luidt als volgt:

- De prijs van een modale woning of kavel zal met ongeveer € 12.500 stijgen doordat de bouwpromotor de meerkosten niet aan de sociale huisvestingsmaatschappij kan doorrekenen.
- Het decreet biedt geen soelaas voor sociaal zwakkeren omdat de bouw van zoveel nieuwe sociale woningen heel veel tijd zal kosten en omdat mensen met een te laag inkomen zich zelfs

