

Particulier bezit meeste bouwgrond

Isabelle Loris

RUIMTELIJK PLANNER
BIJ DE AFDELING
RUIMTELIJKE PLANNING
VAN HET DEPARTEMENT
RUIMTELIJKE ORDENING,
WOONBELEID EN ONROEREND
ERFGOED (RWO)

Liefst 84% van de Vlaamse bouwgronden is particulier bezit. Bij de overheid bezitten vooral steden en gemeenten bouwterreinen.

Met het nieuwe grond- en pandendecreet dat inging op 1 september, wil de Vlaamse overheid bouwgronden sneller op de markt brengen. Dat doet ze door een belasting op particuliere onbebouwde percelen te heffen - de activeringsheffing – en op die manier speculatie tegen te gaan. Dat doet ze ook door gronden in handen van overheden sneller op de markt te laten komen en ze te gebruiken voor het bereiken van de doelstellingen van het “bindend sociaal objectief” (de activeringsplicht). Die laatste maatregel kwam er nadat onderzoek had aangetoond dat de overheden nog relatief veel bouwgrond bezitten. In deze bijdrage worden de resultaten van dat onderzoek onder de loep genomen. Basis voor de gegevens zijn de gemeentelijke registers van onbebouwde percelen (2006). Een actualisering wordt medio 2010 verwacht, wanneer in principe alle gemeenten een register van onbebouwde percelen moeten hebben samengesteld met daarin ook de vermelding van de gronden die in handen zijn van verschillende Vlaamse overheden en semipublieke rechtspersonen.

PRIVÉ OF PUBLIEK

Onderzoek naar de eigendomsstructuur van de onbebouwde percelen in Vlaanderen geeft inzicht in welke mate percelen privé-eigendom zijn dan wel overheidsbezit. Binnen beide groepen gronden kan onderscheid gemaakt worden tussen diverse type-eigenaars (particulier, vennootschap... voor de privé-gronden - OCMW, gemeente, kerkfabriek... voor gronden in overheidsbezit). Voor gronden in overheidsbezit wordt een bijkomend onderscheid gemaakt tussen lokaal, provinciaal, gewestelijk en rijks-niveau. Zoals uit onderstaande resultaten blijkt, zijn binnen deze categorie de grootste reserves in handen van steden en gemeenten. Maar op zich is het aandeel van de gronden die eigendom zijn

van Vlaamse besturen en semiprivate rechtspersonen beperkt. Het overgrote deel van de bouwgronden (84 procent) is particulier eigendom (347.069 van de 410.857 onbebouwde percelen). Dat is een belangrijk gegeven in het debat over het op de markt brengen van (overheids)gronden en over de vraag welke overheden daarin hun verantwoordelijkheid kunnen nemen.

Van 387.171 onbebouwde percelen (94,2% van de 410.857 onbebouwde percelen in Vlaanderen)¹ is het type eigenaar bekend (privé vs. publiek). Van 23.686 percelen is de eigenaar dus niet bekend. Het grootste deel van de overheidsgronden is eigendom van steden en gemeenten, en in minder mate van OCMW en kerkfabriek. Ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW, vroeger VHM) bezit relatief veel eigendommen (22% van de overheidsgronden). In theorie zouden op de overheidsgronden tussen 122.500 à 204.300 woonegelegenheden kunnen worden gebouwd, bij een bebouwingsdichtheid van 15 à 25 woningen per hectare.

WEINIG OF VEEL

Het bezit van onbebouwde percelen is in Vlaanderen sterk versnipperd. Uit een eerste analyse van de gegevens in de databank van onbebouwde percelen blijkt dat veel eigenaars slechts één perceel bezitten (77%). Vermoedelijk gaat het om kleinere of al verkavelde gronden,

aangezien de totale oppervlakte van deze eigendommen verhoudingsgewijs veel kleiner is (slechts 47,6%). Ongeveer 22% van de eigenaars bezit twee tot tien percelen, samen goed voor meer dan 38% van de onbebouwde percelen in Vlaanderen. Wellicht betreft het hier niet alleen kleine percelen maar ook grotere gronden. Slechts

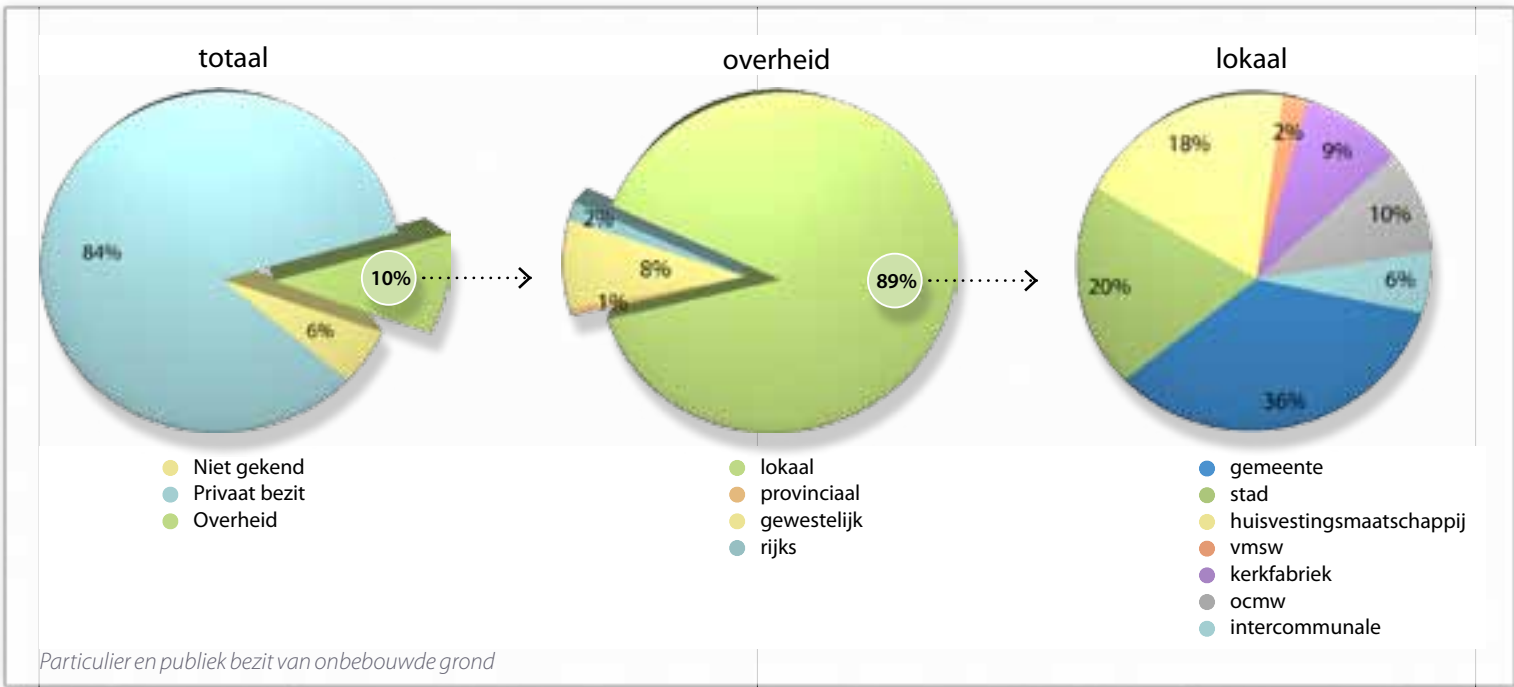
een beperkt aantal eigenaars bezit meer dan tien percelen (0,6%). Het gaat wel om bijna 14% van de onbebouwde oppervlakte (zie tabel “grondbezit in Vlaanderen”).

Waarschijnlijk wordt het aantal eigenaars dat meerdere bouwpercelen bezit, onderschat. Bovenstaande cijfers houden immers alleen rekening met de eigenaar die als eerste in de leggers van het kadaster vermeld staat. Ook wanneer meerdere eigenaars samen één perceel bezitten. Rekenkundig wordt er dus vanuit gegaan dat

.....

¹ Loris, 2009, *Er is voldoende bouwgrond*, Ruimte jg. 1 nr. 3, 38-43.

◀ Gemeenten bezitten vaak meer dan tien percelen ▶



PARTICULIER EN PUBLIEK BEZIT

	aantal percelen	opp. (ha)
particulier	347069 (84%)	49117,50
overheid	40102 (10%)	8171,98
lokaal	35836 (8,7%)	7610,44
provinciaal	294 (0,1%)	31,57
gewestelijk	3326 (0,8%)	426,10
rijks	646 (0,2%)	103,88
niet bekend	23686 (6%)	2176,01
totaal	410857 (100%)	59465,50

Tabel 1: aandeel private en publieke eigendommen (%) van het totaal aantal onbebouwde percelen in Vlaanderen en Figuur 1: aandeel van de oppervlakte van de percelen naar eigendomsklasse ten opzicht van de totale oppervlakte.

er slechts één eigenaar per perceel kan voorkomen. In de praktijk weten we dat eigendommen vaak ook gezamenlijk bezit zijn (broer/zus, echtgenoten...).

Wie slechts één perceel bouwgrond bezit, is bijna altijd een privé-eigenaar (99%). Dat betekent van de andere kant ook dat een OCMW, gemeente of kerkfabriek slechts hoogst zelden maar één enkele eigendom bezit. Een gelijkaardige situatie doet zich voor bij de groep van eigenaars die twee tot tien percelen bezit: 97% van die eigenaars zijn particulieren of bedrijven. Bij de groep eigenaars die meer dan tien percelen in bezit heeft, zijn er slechts 35% particulieren tegenover 65% overheden. Eenzelfde verhouding komt naar voren wat betreft de oppervlakte die beide groepen in bezit hebben. Dat betekent dus helemaal niet dat 65% van alle gronden eigendom is van de overheid, zoals de Vlaamse Confederatie van de Bouw (VCB) in het verleden verkeerdelijk heeft beweerd.

Van de 3.918 hectaren die eigendom zijn van particuliere eigenaars met meer dan tien percelen, is het grootste deel in het bezit van vennootschappen of verenigingen. Het betreft vooral projectontwikkelaars zoals Matexi, Bostoen, Huyzentruyt,... Nadere analyse van de databank zou kunnen uitwijzen wie de belangrijkste spelers op de vastgoedmarkt zijn: enkel grote firma's of vooral veel kleintjes?