



ADVIES
VAN 27 FEBRUARI 2013
OVER HET WOONBELEIDSPLAN VLAANDEREN 2050:
VISIE EN DOELSTELLINGENKADER

INHOUD

I. SITUERING	2
II. ALGEMENE BEOORDELING	2
III. ROL EN SAMENWERKING TUSSEN BELEIDSVELDEN	3
IV. RUIMTELIJKE MISMATCH	3
V. KERNVERSTERKING EN KWALITATIEVE VERDICHTING	5
VI. GOEDE MIX VAN WONINGEN	7
VII. AANDACHT VOOR DE WOONOMGEVING	8
VIII. AANDACHT VOOR FLANKEREND BELEID	9

I. SITUERING

1. Op 5 december 2012 stelde minister Freya Van den Bossche een adviesvraag aan alle strategische adviesraden over het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050: visie en doelstellingenkader.

Volgens de begeleidende brief bij de adviesvraag zal de minister tegen eind 2013 het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050 voorleggen aan de Vlaamse Regering. Het advies wordt gevraagd tegen medio februari 2013. Op vraag van de adviesraden werd de adviestermijn verlengd tot eind februari. Door Wonen-Vlaanderen werd op 14 januari 2013 voor de strategische adviesraden een toelichting gegeven bij het Woonbeleidsplan. Met dit advies komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.

II. ALGEMENE BEOORDELING

2. De raad vindt het positief dat werk wordt gemaakt van het eerste Woonbeleidsplan Vlaanderen. Het proces moet immers leiden tot een betere planning en coördinatie van het woonbeleid. De raad merkt op dat momenteel een visienota en doelstellingenkader voor advies wordt voorgelegd aan de raad.

Het ontbreken van een decretale basis voor het Woonbeleidsplan betekent evenwel dat de 'krijtlijnen' voor het proces tot opmaak van het Woonbeleidsplan (en eventueel actieprogramma) niet gekend zijn. Het is bijvoorbeeld onduidelijk hoe het overleg en de advisering is opgezet. Het draagvlak naar de bevolking komt in de nota niet aan bod. Het is onduidelijk hoe de diverse maatschappelijke actoren, doelgroepen en strategische adviesraden betrokken zullen worden. Het is voor de raad ook niet duidelijk hoe de opvolging, evaluatie en actualisatie van het plan concreet worden ingevuld. Ook de timing is zeer onduidelijk. De raad vraagt dat dit verder toegelicht zal worden.

3. De visienota en het doelstellingenkader zijn op strategisch niveau geschreven. Het is op strategisch niveau een goed plan. De visienota en het doelstellingenkader bieden momenteel echter onvoldoende scherpheid en duidelijkheid. Het is essentieel dat in een volgende fase duidelijke keuzes worden gemaakt. Hierbij zal een van de belangrijkste uitdagingen - naast de instrumenten en het financiële aspect - de afstemming met andere beleidsplannen en sectoren zijn. Dit moet uitdrukkelijker gesteld worden (zie verder deel III). Het aangeven van een methodiek, een planproces en -architectuur zou hierbij ondersteunend kunnen werken.

4. Op dit strategisch niveau zijn er geen tegenstrijdigheden met ruimtelijke ordening. De nota heeft de nodige aandacht voor het ruimtelijk beleid. Dit is positief. De nota legt de juiste accenten die relevant zijn voor het ruimtelijk beleid in het bijzonder:
- inzetten op inbreiding, zowel in de steden als daarbuiten (kwalitatieve verdichting),
 - goed inzicht nodig op gewenste typologie van de woningen en de toekomstige behoeften,
 - realisatie goede mix van woningen,
 - niet enkel woning op zich bekijken, maar woonomgeving in zijn geheel,
 - afstemming Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze uitgangspunten worden echter zeer algemeen geformuleerd en niet verder uitgewerkt. Door dit gebrek aan scherpheid komen de dieperliggende knelpunten en nuanceringen onvoldoende aan bod. De raad gaat hierna verder in op bovenstaande aandachtspunten maar houdt als eerste aanbeveling een sterk pleidooi voor een nauwe samenwerking tussen de beleidsvelden en voor een volwaardige afstemming van het Woonbeleidsplan met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

III. ROL EN SAMENWERKING TUSSEN BELEIDSVELDEN

5. SARO heeft al herhaaldelijk zijn bezorgdheid geuit over de manier waarop de Vlaamse overheid strategische plannen opstelt. Er is een duidelijk gebrek aan coherentie. Er is nood aan een meer geïnstitutionaliseerd kader voor de afstemming van de verschillende Vlaamse beleidsplannen.¹
- In het doelstellingenkader wordt de samenwerking benadrukt tussen de beleidsvelden en wordt aangedrongen op afstemming van het Woonbeleidsplan met andere beleidsplannen op Vlaams niveau. Dit is positief. Momenteel zijn immers diverse beleidsplannen in opmaak: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Vlaams Plattelandsbeleidsplan, Vlaams Mobiliteitsplan, Vlaams Klimaatbeleidsplan. Het doelstellingenkader dringt terecht aan op een integrale benadering en benadrukt dat maatregelen van het ene beleidsveld geen negatieve impact mogen hebben op een ander beleidsveld. De raad stelt echter wel vast dat het doelstellingenkader vervolgens niet verder ingaat op hoe deze afstemming concreet zal gerealiseerd worden.

IV. RUIMTELIJKE MISMATCH

6. De gewestplannen hebben een ruim aanbod woongebieden vastgelegd. Vlaanderen telt momenteel nog 40.000 ha onbebouwde percelen in woongebieden; dit vormt een potentieel van 600.000 bijkomende woonegelegenheden.² Een belangrijk deel van de onbebouwde woongebieden is gelegen in het buitengebied; 43% in de kernen en 31% in woonlinten of verspreide bebouwing. Ongeveer 20% van de beschikbare oppervlakte bevindt zich in stedelijk gebied. Dit strookt niet met het uitgangspunt van duurzame ruimtelijke ontwikkeling (o.a. wat betreft aansnijden van open ruimte en toenemende mobiliteit). Vanuit een duurzaam ruimtelijk beleid is het belangrijk om in eerste instantie deze woongebieden aan te snijden die goed gelegen zijn in de stads- en dorpskernen.

De Vlaamse Regering besliste op 5 april 2012 om een korte termijnactie op te starten om maatregelen te nemen voor gebieden met een harde bestemming met hoog overstromingsrisico

¹ Zie onder meer: Advies van negen strategische adviesraden over het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, oktober 2012. www.sarovlaanderen.be

² Vrind 2012.

of essentiële infiltratiefunctie. Deze zogenaamde signaalgebieden zullen worden afgebakend op basis van een overlay van de overstromingskaarten en de ruimtelijke bestemmingsplannen. De bekkenbesturen zullen op basis van deze analyse advies uitbrengen over een eventuele herbestemming van deze signaalgebieden. De nota aan de Vlaamse Regering van 5 april 2012 stelt verder dat net zoals bij de actie over woonuitbreidingsgebieden het nodig is om de mechanismen te onderzoeken (eventuele vergoedingen).

7. SARO merkt op dat het bestemmingsvoorschrift 'wonen' een multifunctioneel karakter heeft. Op heden is daarom nog altijd niet duidelijk hoeveel van de bestemde oppervlakte voor 'wonen' op de ruimtelijke plannen ook effectief voor wonen zelf kan ingevuld worden en effectief voor de huisvesting van de burgers wordt ingevuld. Bijna 80% van alle bedrijfsvestigingen zijn in het woongebied gevestigd.³ Over het aandeel openbare gebouwen (o.a. bibliotheken, scholen, openbare zwembaden, sportcentra, kunstacademies, expo-hallen, administratieve centra, kantoren) zijn geen officiële cijfers bekend op heden. Het is bijgevolg wetenschappelijk gezien zeer gevaarlijk om standpunten in te nemen zonder voldoende zicht te hebben op het specifiek aandeel van de zuivere woonfunctie binnen het multifunctioneel bestemmingsvoorschrift 'wonen' van de ruimtelijke ordening.
8. De gewestplannen hebben ruime woonuitbreidingsgebieden (WUG) aangeduid. Deze gebieden zijn evenwel vaak niet op de gewenste plek gelegen: WUG in overstromingsgevoelige gebieden, WUG op plekken die slecht ontsloten zijn of WUG in waardevolle open ruimte gebieden. Binnen het ruimtelijk beleid is een algemene consensus ontstaan voor een heroriëntering van de WUG. De Vlaamse Regering heeft op 5 april 2012 - in het kader van de goedkeuring van het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen - beslist om een actie op te starten om de WUG die ruimtelijk niet geschikt zijn voor bebouwing te vrijwaren van woningbouw. De nota aan de Vlaamse Regering benadrukt verder dat er moet onderzocht worden of er compensatieregelingen nodig zijn (bv. onder de vorm van planologische ruil) en welke mechanismen er (kunnen) spelen. SARO ondersteunt deze doelstelling maar merkt op dat het momenteel onduidelijk is hoe de WUG zullen geselecteerd worden. De nota van de Vlaamse Regering van 5 april 2012 vermeldt: *'Om een gelijke behandeling te garanderen worden eenduidige criteria toegepast bij de selectie van de gebieden. De selectie kan echter geen afbreuk doen aan de toepassing van art.5.6.6,§1 van de VCRO'*.⁴ Wat dit laatste betreft, met name de uitzonderingssituatie voor WUG van sociale huisvestingsmaatschappijen, is SARO van oordeel dat dit geen schoolvoorbeeld is van een efficiënt en duurzaam ruimtelijk beleid. SARO verwijst in dit verband naar zijn recent advies van 30 januari 2013 over het ontwerp addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen. De raad acht het niet wenselijk om via ruimtelijk beleid een differentiatie door te

³ Bron: Sociaal-economisch rapport Vlaanderen 2003, pag. 234 .

⁴ Art. 5.6.6. §1. In woonuitbreidingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) [en het project doorstaat de watertoets];

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter [of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied];

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

voeren op basis van de identiteit van de eigenaar van de betrokken kadastrale percelen. Dit is duidelijk geen pertinent criterium, te meer daar er zich op de residentiële markt heel wat transacties voordoen tussen private en publieke actoren onderling. Ook de eigenaar van het perceel kan veranderen.⁵

9. De raad merkt op dat de Wooncode (artikel 23) de basis vormt voor de afbakening van woningbouwgebieden. In deze gebieden stimuleert het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen. De afbakening van deze gebieden gebeurt enkel op basis van criteria inzake het wooncomfort en de grootte van de woningen (cf. besluit van 7 april 1998). Het is een zwakte dat voor de afbakening van de woningbouwgebieden geen aftoetsing gebeurt met ruimtelijke relevante criteria (o.a. buitengebied versus stedelijk gebied, behoud open ruimte, ruimtelijke draagkracht, mobiliteit). Deze gebieden overlappen met de gewestplanbestemmingen en bevatten heel wat agrarische gebieden en talrijke woonuitbreidingsgebieden die noch kernversterkend, noch inbreidingsgericht kunnen genoemd worden. Nochtans wordt een belangrijk deel van het ondersteuningsbeleid aan sociale woonorganisaties (o.a. voorkooprechten) gekoppeld aan deze afbakening. Dit staat haaks op het principe van duurzaam ruimtegebruik. Volgens SARO is het aldus niet efficiënt om enerzijds, via het ruimtelijk beleid, vooral in te zetten op kernversterking, inbreidingsgericht ontwikkelen en duurzaam ruimtegebruik in het algemeen, en, anderzijds, via de Vlaamse Wooncode, ondersteuning te bieden voor verwerving van zeer ruim afgebakende woningbouwgebieden. Hier is sprake van een mismatch over de beleidsdomeinen heen, en de uitdaging zal erin bestaan de schaarse overheidsmiddelen prioritair in te zetten voor een effectief duurzaam ruimtelijk beleid.
10. De raad verwijst naar de strategische doelstelling 'Een betaalbare woning voor iedereen' die focust op ondersteuning en garantie van betaalbare woningen. Het doelstellingenkader gaat er echter niet op in waar een betaalbare woning zou moeten komen. De raad merkt op dat het grond- en pandendecreet in verband met deze doelstelling wel een relatie legt met de ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door per gemeente quota op te stellen voor het te realiseren aantal sociale woningen (en hiervoor ook een aantal mogelijkheden te voorzien bij de vergunningverlening). Het uitgangspunt is de bevordering van een sociale mix en een spreiding van de sociale woningen. Dit betekent evenwel dat hierdoor sociale woningen worden gerealiseerd, waar het vanuit ruimtelijk oogpunt niet steeds gewenst is of waar er vanuit de bepalingen van het RSV geen woonbehoefte is. Bovendien is bij de ontwikkeling van deze gebieden voor sociale huisvesting op het platteland onvoldoende aandacht voor mobiliteit. De bouw van sociale woningen spoort dus onvoldoende samen met de doelstellingen van het RSV. Het is onduidelijk hoe het Woonbeleidsplan en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen hiermee zullen omgaan.

V. KERNVERSTERKING EN KWALITATIEVE VERDICHTING

11. Onder de operationele doelstelling 'Ruimtelijke ordening in functie van goed wonen' worden enkele waardevolle aandachtspunten vermeld die samen sporen met de visie van ruimtelijke ordening. Het is in die zin positief dat de nota duidelijk stelt dat het aansnijden van de open ruimte voor de bouw van nieuwe woningen geen duurzame optie is en dat de nota maximaal inzet op inbreiding, stadsvernieuwingsprojecten, kernversterking, renovatie en vernieuwbouw.
12. Ga verder uit van een versterking van de kernen. Het RSV gaat er met het concept van gedeconcentreerde bundeling van uit dat de verwachte groei van nieuwe woningen, infrastructuur, bedrijventerreinen, bij voorkeur wordt opgevangen op die plaatsen waar al een

⁵ SARO Advies van 30 januari 2013 over het ontwerp addendum provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen, te raadplegen via www.sarovlaanderen.be.

concentratie van die bepaalde functies bestaat. De bijkomende bebouwing moet vooral komen in de stedelijke gebieden (60%) en in de bestaande kernen in het buitengebied (40%). Dit moet leiden tot een vrijwaring van de open ruimte. Algemeen wordt aangenomen dat met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het concept van polycentrische ontwikkeling verder ingezet zal worden op het versterken van de kernen.

13. De eerste operationele doelstelling is gericht op het afstemmen van vraag en aanbod. Het doelstellingskader (pag. 8) stelt dat Vlaanderen tegen 2030 ongeveer één miljoen extra inwoners of 330.000 bijkomende huishoudens mag verwachten. Dit brengt, evident, een bijkomende woningvraag met zich mee. De nota stelt verder: *‘Woonproductie en marktwerking in functie van afstemming vraag en aanbod gesteld: De ontwikkelingen en verwachtingen worden accuraat opgevolgd en het beleid zal waar nodig de marktwerking bijsturen om het noodzakelijke evenwicht tussen vraag en aanbod te bereiken. Dit dient te gebeuren op de diverse beleidsniveaus en een permanent aandachtspunt te zijn bij de ontwikkeling van woonprojecten.’* De raad erkent dat dit een goed uitgangspunt is, maar benadrukt dat dit voldoende gedifferentieerd moet worden. Vanuit het huidige RSV is het immers de doelstelling om in het buitengebied juist niet volledig vraagvolgend te zijn, maar het aanbodtekort daar op te vangen in de stedelijke gebieden. Uit de meest recente publicatie van VRIND blijkt dat de nieuwbouwmarkt de jongste 15 jaar grondig is geheroriënteerd. Sinds 2002 worden meer bouwvergunningen afgeleverd voor nieuwe flats dan voor woonhuizen. Nog volgens VRIND is er een duidelijke omslag op de vastgoedmarkt van nieuwbouw naar aankoop van een bestaande woning. De helft van de nieuwe eigenaren van een bestaande woning renoveert deze. Dit blijkt o.a. uit de evolutie van de renovatievergunningen, die toenamen van 13.143 in 1996 tot 18.044 in 2010. Sinds 2001 worden evenveel vergunningen voorgelegd voor renovaties van woongebouwen als voor nieuwbouw.⁶

14. Zet verder in op kwalitatieve verdichting. De nota stelt terecht dat kwalitatieve verdichting een opdracht is voor heel Vlaanderen, en niet alleen voor de steden. Zoals gesteld in de inleiding van dit advies, zal deze doelstelling echter verder moeten gedifferentieerd worden. Zo voerde het RSV voor het eerst een dichtheidsbeleid in voor wonen, waarbij uitgegaan werd van een hogere dichtheid voor wonen in stedelijk gebied dan het buitengebied. Het RSV bepaalt een dichtheid van 25 woningen/ha in stedelijke gebieden en een dichtheid van 15 woningen/ha in het buitengebied. De laatste jaren is binnen het ruimtelijk beleid het inzicht gegroeid dat verdichting op een kwalitatieve manier moet gebeuren waarbij aandacht gaat naar groen en open ruimte. Verdichten gebeurt bij voorkeur in de nabijheid van werkgelegenheid en voorzieningen, op plaatsen met een goede toegankelijkheid. Belangrijk is dat de koppeling wordt gelegd tussen mobiliteit en de compacte stad. Het gaat dan om het verbinden van knooppunten en corridors met verstedelijking zoals in bijvoorbeeld ‘Transit Oriented Development’.

De nota verwijst terecht naar de rol van creatieve oplossingen en van pilootprojecten. De raad kan dit alleen maar ondersteunen en verwijst o.a. naar de lopende initiatieven die door de Vlaamse Bouwmeester worden uitgewerkt rond nieuwe woonvormen.⁷ Eventjes wordt in de nota ingegaan op het hergebruiken van kantoorgebouwen voor wonen. Wat niet aan bod komt is het modulair bouwen, waarbij - vooral voor kleinere woonentiteiten - potenties ontstaan om binnen grotere gehelen (op modulaire basis) aangepaste woonoppervlaktes te realiseren.

⁶ 20 jaar VRIND: 1992-2012:

<http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/afbeeldingennieuwtjes/algemeen/bijlagen/2012-10-04-vrind20-tentoonstelling-brochure.pdf>

⁷ In samenwerking met minister Freya Van den Bossche, Afdeling Woonbeleid, VMSW en het team Stedenbeleid worden vijf trendzettende pilootprojecten van gemengde woonomgevingen opgezet. Vijf ontwerpteams zijn aangesteld die de problematiek van de woningbouw in Vlaanderen ontwerpend zullen verkennen en strategieën zullen ontwikkelen om initiatiefnemers tot ambitieuze projecten aan te zetten.

De raad verwijst ook naar het concept van de verticale stad, waarbij het idee van de traditionele hoogbouw wordt doorbroken met veel ruimte voor interne tuinen, waterstromen, duurzame energieopwekking. De uitdaging is om de woonfunctie te combineren met stedelijk groen en duurzaamheid, zodanig dat een aangename leef- en werkomgeving ontstaat voor de bewoners. Door het openbaar karakter wordt de verticale stad ook meer een onderdeel van de stad.

15. Om kernversterking en kwalitatieve verdichting te verwezenlijken, moet verder worden gedacht dan de conventionele werkwijzen door lokale en hogere overheden. Een meer activerende overheid kan nieuwe projectontwikkelingen uitlokken, faciliteren en sturen naar alle actoren.⁸ Hierbij hoeven ontwikkelingsprocessen niet steeds snel en kant-en-klaar te zijn. Ook 'slow urbanism', trage stedenbouw, biedt kansen en laat veranderingen toe tijdens het proces.⁹ Vanuit de idee van 'slow urbanism' wordt gepleit voor een meer open en flexibel stedenbouwkundig raamwerk. De raad vraagt aldus de tijd te nemen om een grondige ruimtelijke visie uit te werken vooraleer uitvoeringsstappen te zetten. Plannen moeten daarenboven voldoende flexibel zijn zodat er kan worden ingespeeld op toekomstige noden en ontwikkelingen. 'Slow urbanism' mag evenwel geen synoniem zijn voor het op de lange baan schuiven van maatschappelijk relevante projecten, zoals kernversterkende en/of binnenstedelijke (multifunctionele) reconversieprojecten. Het moet precies de bedoeling zijn om via een vooraf goed doordacht plan sneller tot uitvoering te komen.

VI. GOEDE MIX VAN WONINGEN

16. Afstemmen woonbehoeftestudies. Het ruimtelijk beleid gaat uit van de opmaak van een woonbehoeftestudie op gemeentelijk niveau. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het document waarin de gemeente het gewenste woonbeleid in relatie tot de gewenste ruimtelijke structuur uitwerkt. Het gewenste woonbeleid op gemeentelijk niveau wordt ondersteund door een woonbehoeftestudie. De raad wijst er op dat in de lopende herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen de doelstelling is opgenomen om de behoeften van wonen continu op te volgen door om de 5 jaar kwantitatieve behoeftestudies op te maken voor wonen. Deze studies zouden dan de basis vormen voor een programmatie die de deputatie aanbiedt aan de gemeenten. Deze zouden dan niet meer belast worden met de opmaak van woonbehoeftestudies. Dit zou moeten leiden tot minder werklast voor de gemeenten, dewelke zich op basis van de kwantitatieve behoeftestudies kunnen toespitsen op de kwalitatieve doorvertaling ervan in een woonbeleidsvisie. Het is tevens positief dat de woonbehoeftestudies zouden worden opgemaakt op het niveau van de regionale woonmarkten.¹⁰

De raad wijst evenwel op een gebrek aan coherent kader voor de opmaak van woonbehoeftestudies. Enerzijds wordt via het grond- en pandendecreet de woonbehoefte voor elke Vlaamse gemeente tot 2020 verordenend vastgelegd in Vlaanderen.¹¹ Daarnaast is er op het niveau van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen een ministeriële omzendbrief met richtlijnen inzake het opmaken van woonbehoeftestudies. In provinciale ruimtelijke structuurplannen worden dan weer andere criteria gehanteerd.¹² De raad stelt voor dat het

⁸ Cf. 'Stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen (2002-2012), In dialoog met een weerbarstige werkelijkheid', door E. Vervloesem en A. Loeckx.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ontwerp addendum Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen ten behoeve van het openbaar onderzoek: 17 oktober 2012 – 14 januari 2013

¹¹ Art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel, zie www.rwo.be/default.aspx?tabid=12694.

¹² Ontwerp addendum Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen ten behoeve van het openbaar onderzoek: 17 oktober 2012 – 14 januari 2013

Woonbeleidsplan een coherent kader uitwerkt voor de opmaak van woonbehoeftestudies.

In een volgende stap kan dit kader doorvertaald worden naar de ruimtelijke behoeften. Dit is een belangrijke stap die in het kader van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal moeten gebeuren. Belangrijke aandachtspunten zijn: (a) Hoe moet de vraag naar bijkomende woningen ruimtelijk verdeeld worden? (b) Op welke locaties kunnen/moeten woningen gebouwd worden? (c) Welke woningtypologieën en -dichtheden zijn gewenst? (d) Hoe worden deze ruimtelijk gedifferentieerd? (e) Welke instrumenten kunnen/moeten door de overheid aangewend worden om de gewenste doelstellingen te realiseren?

SARO benadrukt dat differentiatie via het beleidsdomein ruimtelijke ordening 'ruimtelijk' moet gebeuren. Het ruimtelijk bestemmingsvoorschrift 'wonen' is reeds multifunctioneel ingevuld en laat inhoudelijke differentiatie toe vanuit het beleidsdomein 'wonen'. Het is af te raden om via ruimtelijke bestemmingsvoorschriften gebieden voor te behouden voor bijzondere doelgroepen (bv. mindervaliden, senioren, werklozen). Dit werkt sociale segregatie in de hand en is overigens moeilijk operationaliseerbaar, vermits heel wat personen na een tijd mogelijkerwijze niet meer tot die bewuste doelgroep behoren.

17. Samenhangend met de sterke diversiteit aan gezinstypes is er een sterke mix aan uiteenlopende woonwensen van verschillende categorieën van huishoudens. Bovendien vergrijsst de bevolking en zullen er aangepaste woonvormen (daarom geen op zich staande woningen) nodig zijn. De nota zet sterk in op het aspect woning en minder op typologie/woonvorm. De wisselwerking en integratie van de diverse woonvormen binnen de wijk of de stad komt niet aan bod. In het kader van 'woonzekerheid, een levenslange garantie op een aangepaste woonvorm' zal een sensibiliserend en faciliterend beleid noodzakelijk zijn. Dit betekent een expliciet doelgroepenbeleid. Meer integratie met andere beleidsdomeinen is dan ook aangewezen.

De raad pleit voor een Woonbeleidsplan dat alternatieve kwaliteitsvolle woonvormen stimuleert. Om hiertoe te komen, wordt vooralsnog te weinig ingegaan op de mogelijke organisatievorm van de woningmarkt en huisvestigingssector. Zo mist de raad voorlopig aandacht voor andere - meer flexibele - vormen van woningbezit (bv. woningbouwcoöperaties¹³). Er moet durven nagedacht worden over het loskomen van eigendomsbezit. Er kan immers niet alleen als eigenaar ingestapt worden in de woningmarkt, maar ook als huurder, wooncoöperant, erfpachter,

VII. AANDACHT VOOR DE WOONOMGEVING

18. Het doelstellingenkader legt sterk de nadruk op de individuele woning en gaat slechts zeer beperkt in op het schaalniveau van de woonwijken. Het gaat dan over de nabijheid van groen, van voorzieningen, van openbaar vervoer.

Een grote uitdaging is de realisatie van betaalbare woningen voor alle bevolkingscategorieën, op de juiste plek en binnen een geschikte woonomgeving. Dit vereist een grondige kennis van de woningmarkt en van de ruimtelijke en sociale context. De raad wijst op het belang van een kwalitatief openbaar domein, straten en pleinen, parken en tuinen, fiets- en voetgangerscomfort, goed openbaar vervoer, nabijheid van diensten. Op het niveau van de wijk moeten inspanningen gebeuren om de veelheid aan uitdagingen anders aan te pakken: de onderbezetting van (grote) woningen, de opsplitsing van gebouwen in te kleine en slecht uitgeruste woonegelegenheden, het voorzien van een sociale diversiteit, typologische diversiteit en aandacht voor het energievraagstuk en de ecologische impact van ontwikkelingen.

19. Een belangrijk aandachtspunt betreft ook de verdichting en het verduurzamen van traditionele

¹³ Zie hierover onder andere de trefdag Innovatie in de Stad van 6 februari 2013 waar dieper werd ingegaan op de mogelijkheden van coöperatief wonen, www.thuisindestad.be.

verkavelingen. Deze wijken worden gekenmerkt door een overmaat van alleenstaande woningen, met een beperkte energie-efficiëntie en een beperkte mix. Het beter gebruiken van de onderbezette woningen vormt een belangrijke uitdaging. Aandacht moet gaan naar nieuwe collectieve woonconcepten zoals kangoeroe- en zorgwonen, het samenwonen van verschillende generaties en cohousingsprojecten. De raad benadrukt dat met de VCRO het principe van zorgwonen is ingeschreven. Ook voor andere gemeenschappelijke woonvormen is het wenselijk dat het ruimtelijk beleid aandacht heeft voor het duiden en wegwerken van eventuele obstakels.

VIII. AANDACHT VOOR FLANKEREND BELEID

20. Tot slot zal ook een aangepast flankerend beleid het Woonbeleidsplan moeten begeleiden. Zo wijst de raad op de nood aan flankerend beleid voor het doorbreken van de verstedelijkingsspiraal. Het doorbreken van deze spiraal van drijvende krachten achter de verdere verstedelijking, (het aansnijden van de open ruimte genereert bijkomende belastingsinkomsten voor gemeenten) vereist een heroriëntering van de verdelingscriteria van het gemeentefonds, zodat open ruimte bewaren voor gemeenten in het buitengebied minstens even lonend wordt als het realiseren van bijkomende bebouwing.
21. De invulling van betaalbaar wonen blijft beperkt tot de gekende organisatievormen (o.a. private markt, sociale huisvestingsmaatschappijen). De raad vraagt echter ook aandacht voor nieuwe, meer innovatieve woonvormen (cf. randnummer 17). Fiscale en parafiscale sturingsmechanismen (o.a. BTW, KI, onroerende voorheffing, woonbonus) kunnen dergelijke nieuwe woonvormen stimuleren. De Vlaamse overheid heeft hiertoe binnenkort bijkomende bevoegdheden in handen, die ze kan aanwenden om haar woonbeleid te sturen en te differentiëren.