

DE VLAAMS MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD
DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

Deze conceptnota focust op de oprichting, de opdracht en de samenstelling van de taskforce wonen-ruimte. De oprichting ervan is aangekondigd in de respectievelijke beleidsnota's Wonen en Omgeving en draagt rechtstreeks bij aan de realisatie van het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029.

De taskforce ondersteunt en monitort de structurele en continue aangroei van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod op goed gelegen locaties. De taskforce faciliteert, sensibiliseert en activeert gemeenten om hiertoe versneld gepaste initiatieven te nemen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomeinen: Omgeving en Wonen

Beleidsveld: Omgeving

B. KADER EN CONTEXT

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 vermeldt bij de visievorming voor het woonbeleid en de samenwerking met belendende beleidsdomeinen (p 165):

We zorgen daarvoor voor een nauwe samenwerking tussen het woonbeleid en het beleid inzake ruimtelijke ordening. Ook de lokale besturen zijn een cruciale partner in het bijdragen tot de creatie van extra aanbod, rekening houdend met lokale noden en lokale doelgroepen. In functie van de doelstelling van een maximale inzet op aanbodcreatie is het voeren van een doordacht grondbeleid essentieel.

We begeleiden lokale besturen met het oog op het in kaart brengen en activeren van publieke gronden met woonfunctie om het betaalbare woonaanbod te verruimen. Ook starten we een structureel lokaal overleg op met lokale woonactoren met betrekking tot het activeren van woonreservegebieden in handen van woonmaatschappijen en private actoren.

In de beleidsnota Wonen 2024-2029 staat volgende tekst opgenomen, onder de strategische doelstelling 'het woonaanbod afstemmen op de vraag'.

Taskforce wonen-ruimte

De uitdaging om een kwalitatief aanbod aan duurzame en betaalbare woningen te voorzien in combinatie met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, groen en water, maakt kwalitatieve verdichting en duurzame uitbreiding van het woonaanbod op goed gelegen locaties noodzakelijk. Samen met mijn collega die bevoegd is voor ruimtelijke ordening richt ik daarom een Taskforce Wonen en Ruimte op. De ambitie is om een structurele en continue aangroei van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod te ondersteunen en te monitoren.

De taskforce faciliteert en sensibiliseert de lokale besturen om de uitdagingen op vlak van wonen en ruimte doordacht door te vertalen in gepaste initiatieven.

De beleidsvelden Wonen en Omgeving werken in nauw overleg samen met lokale besturen, woonmaatschappijen en private partners om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te verruimen en daarbij onder meer de mogelijkheden te onderzoeken van de inzet van publieke gronden en de ontwikkelbaarheid van woonreservegebieden.

In de beleidsnota Omgeving 2024-2029 staat de taskforce ook vermeld, onder de strategische doelstelling 'de bouwshift realiseren'.

De uitdaging om een kwalitatief aanbod aan duurzame en betaalbare woningen te voorzien in combinatie met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, groen en water, maakt kwalitatieve verdichting en duurzame uitbreiding van het woonaanbod op goed gelegen locaties noodzakelijk.

Samen met mijn collega die bevoegd is voor Wonen richt ik daarom een Taskforce Wonen en Ruimte op. De ambitie is om een structurele en continue aangroei van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod te ondersteunen en te monitoren. De taskforce faciliteert en sensibiliseert de lokale besturen om de uitdagingen op vlak van wonen en ruimte doordacht door te vertalen in gepaste initiatieven. De beleidsvelden Wonen en Omgeving werken in nauw overleg samen met lokale besturen, woonmaatschappijen en private partners om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te verruimen en daarbij onder meer de mogelijkheden te onderzoeken van de inzet van publieke gronden en de ontwikkelbaarheid van woonreservegebieden.

2. INHOUD

A. ALGEMENE DOELSTELLING

De woonopgave op korte en middellange termijn (2024-2050) wordt gerealiseerd op goed gelegen locaties, rekening houdend met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, landbouw, groen en water. Deze woonopgave bestaat er ook in om een voldoende percentage aan betaalbare woningen, waaronder sociale, huur- en koop-, te realiseren.

B. OPDRACHT TASKFORCE

De taskforce ondersteunt en monitort de structurele en continue aangroei van het duurzaam en betaalbaar woonaanbod op goed gelegen locaties in combinatie met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, landbouw, groen en water, en levert zo een substantiële bijdrage aan de bouwshift. Zij focust daarbij zowel op de uitdaging om bijkomende woningen te realiseren op goed gelegen locaties als op het verruimen van het aandeel betaalbaar en sociaal woonaanbod. Dit laatste in functie van het afsluiten van de driepartijenovereenkomsten om het nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) vanaf 2026 te realiseren.

Hieronder vallen volgende deelopdrachten:

B.1. In beeld brengen van de bouwpotenties voor on(der)benutte gronden en panden op goed gelegen locaties.

Context:

Er wordt ingeschat dat er tegen 2050 in Vlaanderen 450.000 woningen extra nodig zijn om de demografische evoluties – voornamelijk gezinsverdunding, vergrijzing en migratie – op te vangen. Bij het realiseren van deze woonopgave dient er gewaakt te worden dat er een voldoende hoog percentage aan betaalbare woningen, waaronder sociale, huur- en koop-, wordt gerealiseerd. Vanuit de opdracht om het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren, is ruimtelijk uitbreiden de uitzondering en zet Vlaanderen in op het verhogen van het ruimtelijk rendement binnen de bestaande bebouwde ruimte. Dergelijke transformatie vormt de hefboom voor een kwalitatieve kernversterking. Een goed gelegen woonaanbod is gekoppeld aan collectieve vervoersknopen en voorzieningen, zowel op regionaal als op lokaal niveau.

Zoals voorzien in de beleidsnota wonen wordt een nieuwe lange termijn doelstelling voorbereid voor de aangroei van het aandeel sociaal woonaanbod, dat zal ingaan op 1/1/2026. Deze gewestelijke doelstelling zal van toepassing zijn op de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen die dit in dialoog met de lokale besturen ruimtelijk zullen vertalen.

Bij de zoektocht naar locaties voor het bijkomende woonaanbod is de omgevingsreflectie cruciaal. Immers het bijkomend woonaanbod moet terecht komen op goed gelegen locaties. In dat opzicht vormt deze opdracht die in elke gemeente goed gelegen (zones met) bouwpotenties in beeld brengt, de inspirerende leidraad.

We vertrekken daarbij in eerste instantie van aanwezige data en uitgevoerde studies.

Output:

Deze opdracht beoogt bruikbaar werkmateriaal dat lokale besturen kunnen inzetten in functie van hun woonstrategie, logischerwijs als onderdeel van hun gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

a) In beeld brengen van goed gelegen zones met bouwpotenties via transformatie (gronden met onderbenutte panden en/of herontwikkelingspotentieel), aan de hand van:

- De kanskaart ruimtelijk rendement binnen gemengde woonomgevingen;

- De Atlas Hefboomplekken¹, in zoverre dat de methodiek die hier wordt gehanteerd, bruikbaar is om uitgerold te worden in een nieuw instrument.

Er wordt, niet limitatief, rekening gehouden met:

- De doelstelling om het ruimtelijk rendement te verhogen op goed gelegen locaties. De principes om deze locaties in beeld te brengen, zullen worden bepaald in het Vlaams ruimtelijk beleid (BRV);
- De reeds uitgevoerde studies naar woonbehoeften, -noden en -wensen
- De inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- De juridische toestand van de gronden (al dan niet gelegen in een RUP of verkaveling). Deze informatie bepaalt het te volgen proces (al dan niet nood aan bestemmingswijziging);
- Private panden en panden in eigendom van woonmaatschappijen of semi-publieke overheden;
- Herontwikkelingskansen in grotere wijken met renovatienoden, in eigendom van woonmaatschappijen;
- De beschikbare kennis uit gebiedsgerichte werkingen (oa. intergemeentelijke samenwerkingsprojecten waar reeds geïnventariseerd werd wat verdichtingspotenties onder meer ook in functie van sociale woningbouw kunnen opleveren).

Timing: Afronding zomer 2025

b) In beeld brengen van bouwpotenties op goed gelegen onbebouwde percelen,

- aan de hand van het vROP² en de kansenkaart ruimtelijk uitbreiden.

Er wordt rekening gehouden met:

- De doelstelling om open ruimte maximaal te vrijwaren, waarbij ruimtebeslag uitbreiden de uitzondering is en er voornamelijk wordt ingezet op het verhogen van het ruimtelijk rendement;
- De principes voor goed gelegen locaties zoals zal worden bepaald in het Vlaams ruimtelijk beleid (BRV);
- De kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke evaluatie van onbebouwde percelen met een harde bestemming met hoog ruimtebeslagrisico in Vlaanderen;
- De woongebieden s.s. en de woonreservegebieden die sinds 2023 onder de stolp geplaatst zijn. Dit betekent dat goed gelegen woon(reserve)gebieden in beeld komen;
- De juridische toestand van de gronden (al dan niet gelegen in een RUP of verkaveling). Deze informatie bepaalt het te volgen proces (al dan niet nood aan bestemmingswijziging);
- Private gronden en gronden in eigendom van woonmaatschappijen of semi-private overheden.
- De beschikbare kennis uit gebiedsgerichte werkingen.

Timing: Afronding zomer 2025

¹ 'Hefboomplekken voor verdichting' zijn die locaties waar bij voorrang de ontwikkelingen op vlak van wonen, werken en voorzieningen worden georganiseerd. Er bestaan ook hefbomplekken voor creatie van open ruimte. Aan de hand van een tool worden hefbomplekken in een atlas weergegeven. Een eerste fase van de studie leidt tot een methodiek die in de Vlaamse rand wordt toegepast. Dit onderzoek bevindt zich in een eindfase. Vervolgens kan dit Vlaanderenbreed worden uitgerold en geeft het actoren een gezamenlijke ontwikkelingsagenda.

² vROP of vermoedens Register Onbebouwde Percelen is een register van onbebouwde percelen dat op een uniforme manier voor heel Vlaanderen is opgesteld via een GIS-algoritme

B.2. Opstellen monitoringsmethode van de aangroei van kernversterkend woonaanbod van duurzame en betaalbare woningen.

Context:

Nadat kernversterkende bouwpotenties in beeld zijn gebracht, moet de aangroei van bijkomende woningen gemonitord worden in functie van de vooropgestelde omgevings- en woondoelstellingen.

Output:

Deze opdracht resulteert in een monitoringsmethode aan de hand van indicatoren. De resultaten van deze monitoring worden opgevolgd in reguliere werking. Begrippen zoals duurzaam en betaalbaar woonaanbod worden nog verder uitgeklaard. Volgende indicatoren dienen te worden gedefinieerd (niet limitatief):

- Indicatoren voor betaalbaarheid (prijs van de woningen, budgethuur, innovatieve woon- en eigendomsvormen, ...);
- Indicatoren voor duurzaamheid (onder meer EPB-eisen);
- Indicatoren voor kwaliteit (cfr. omgevingsvergunningsbesluit en de kernkwaliteiten als onderdeel van omgevingsvergunningsbesluit) gedifferentieerd naar:
 - Locatie (de goed gelegen locaties zoals zal worden bepaald in het Vlaams ruimtelijk beleid (BRV);
 - Transformatiepotentieel versus uitbreidingspotentieel;
 - Impact op ruimtelijke context;
- Actor (privaat, woonmaatschappij, (semi-)publiek).

Timing: Start zomer 2025 en afronding begin 2026 (bij start van het nieuwe BSO)

B.3. Detecteren en inventariseren van drempels die de activering van het kernversterkend bouwpotentieel in de weg staan.

Context:

Vaak staan drempels de activering van het kernversterkend bouwpotentieel in de weg. En drempels kunnen eveneens betrekking hebben op de ambitie dat het bijkomend woonaanbod ook betaalbaar, duurzaamheid of kwaliteitsvol moet zijn. De taskforce detecteert en inventariseert drempels en werkt waar nodig voorstellen uit om juridische en andere instrumenten of regelgeving aan te passen. Wanneer nodig, wordt ook tijdig input gegeven aan de Gemengde Commissie Vergunningen.

Output:

- Inventarisatie instrumenten en regelgeving die het departement Omgeving en Wonen in Vlaanderen vandaag kan inzetten of er in ontwikkeling zijn (zoals de bouwshiftconvenant) met het oog op de (versnelling van de) aangroei van betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen;
- Inventarisatie drempels instrumenten en regelgeving (eigen analyse of uit bevraging van actoren of vanuit het advies van de gemengde commissie);
- Inventarisatie drempels bij de woonmaatschappijen zelf, voor het realiseren van een voldoende groot aanbod aan sociale woningen;
- Evaluatie van de financiële impact en drempels voor de lokale overheden, onder meer op het vlak van planschade- en planbatenvergoedingen;

Voorstel van actieplan met initiatieven die Vlaanderen kan nemen om drempels voor het realiseren van betaalbare, duurzame en kwalitatieve woningen weg te werken. Dit actieplan bevat o.m. voorstellen voor een rechtszeker kader zoals een instrument om het voorzien van sociaal wonen te ondersteunen.

Timing: Afronding begin 2026

B.4. Bevorderen van de realisatie van een duurzaam en betaalbaar woonaanbod, waarbij elke actor gepaste initiatieven neemt om te komen tot een structurele en continue aangroei van het woonaanbod op goed gelegen locaties.

Concreet stimuleert de taskforce tot de versnelde opmaak van lokale woonstrategieën als beleidskader in ruimtelijke beleidsplannen. Logischerwijs worden deze strategieën opgesteld als onderdeel van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Hierbij geven de woonvisies zoals de provincies ze in beleidsplannen beschrijven en de verdichtingsvisies zoals uitgewerkt via intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, mee richting. Uitdagingen in de bebouwde (maar ook onbebouwde) ruimte overstijgen vaak gemeentegrenzen. Ontwikkelingskansen worden bijgevolg best op regio- of gebiedsniveau benaderd.

Uiteindelijk moeten deze woonstrategieën leiden tot de realisatie van een duurzaam en betaalbaar woonaanbod. Dat bijkomende woonaanbod zal op goed gelegen locaties moeten gerealiseerd worden en vraagt meer dan eens grondbeleid. Een doorkijk over hoe de realisaties gefaciliteerd kunnen worden, vormt een belangrijke opdracht voor de taskforce. Een engagement van de verschillende actoren in functie van deze realisatie is hierbij essentieel. In functie hiervan en als stimulans voor een gemeentegrensoverschrijdende aanpak voor de ontwikkeling van de lokale woonstrategieën, biedt het Vlaams Gewest en in het bijzonder het departement Omgeving, ondersteuning aan in de vorm van expertise. Uiteindelijk is het weliswaar aan de lokale besturen zelf om op korte of middellange termijn te beslissen welke locaties effectief een rol gaan spelen in de aangroei van het woonaanbod.

Output:

- Het monitoren van de opmaak van gemeentelijke woonstrategieën en ruimtelijke beleidsplannen waarbij deze strategieën zijn geïntegreerd;
- Inventariseren van samenwerkingsvormen en engagementen van de verschillende actoren die ingezet kunnen worden;
- Actieplan met activerende, faciliterende en sensibiliserende maatregelen in functie van de realisatie. Hierbij gaat ook aandacht naar het ondersteunen van het voeren van een grondbeleid onder meer in functie van het voorzien van een voldoende groot aanbod aan betaalbare woningen.

Timing: Begin 2026 voor producten + februari 2027 voor opvolging realisatie actieplan en monitoring

3. SAMENSTELLING TASKFORCE

In functie van een efficiënte governance, worden voor de uitvoering en begeleiding van de hoger vermelde deelopdrachten een kerngroep, een taskforce en één of meerdere werkgroepen opgericht.

De kerngroep bestaat uit de kabinetten van de ministers bevoegd voor Wonen en Omgeving, het departement Omgeving, het agentschap Wonen in Vlaanderen en de lokale besturen, vertegenwoordigd door de koepelorganisatie VVSG. Ook twee, nog te bepalen, externe experts maken deel uit van de kerngroep. Deze experts worden aangesteld na een oproep.

De taskforce bestaat uit de kerngroep, aangevuld met belangrijke partners die zullen instaan voor de concrete realisaties op het terrein. Om deze reden zullen naast de leden van de kerngroep, ook de vice-kabinetten, architecten- en bouwsector, de sector van de vastgoedontwikkeling en de sociale huisvestingssector vertegenwoordigd zijn in de taskforce. Deze taskforce wordt samengesteld uit high level profielen, zodat zij met mandaat kunnen spreken. De taskforce zet de grote lijnen uit voor de vier deelopdrachten, beslist over de op te starten werkgroepen, monitort de algemene voortgang en zorgt voor het eindverslag van de Taskforce waarin onder meer de te nemen acties zullen worden opgenomen. De kerngroep bereidt de vergaderingen en de beslissingen van de Taskforce voor en vertrekt daarvoor van de beleidsmatige doelstellingen en de input die vanuit de werkgroepen wordt aangeleverd.

Eén of meerdere werkgroepen worden belast met de voorbereiding en uitwerking van specifieke opdrachten. In deze werkgroepen worden, wanneer zinvol en ter ondersteuning van de taskforce, onder meer ook de VVP, Vlinter (vanuit belang van een gemeentegrensoverschrijdende aanpak), het middenveld en entiteiten binnen de beleidsvelden Wonen en Omgeving geconsulteerd.

De minister van Wonen en de minister van Omgeving kunnen, wanneer ze dat nodig achten, na onderling overleg, de samenstelling van de taskforce nog wijzigen.

4. TIMING VERDERE TRAJECT

Het opstarten van de taskforce gebeurt op initiatief van de beide ministers bevoegd voor wonen en omgeving.

De taskforce komt voor het eerst samen in februari 2025. In de beginperiode stellen we voor om maandelijks samen te komen, om snel tot resultaten te komen en een werkplan op te maken waarin afspraken vastliggen. Daarna komt de taskforce om de twee maanden samen.

De taskforce werkt gedurende twee jaar, dus tot februari 2027. In het eerste werkjaar ligt de focus op de producten van de deelopdrachten. Deze worden afgerond tegen begin 2026. Daarna zal de taskforce gedurende een jaar verder inzetten op het monitoren van de concrete realisaties op het terrein en waar nodig de aanpak bijsturen. Vanaf februari 2027 worden deze taken opgenomen in het reguliere takenpakket van de twee bevoegde administraties.

Het voorzitterschap zal opgenomen worden als een co-voorzitterschap door het kabinet Brouns en Depraetere.

5. FINANCIËLE IMPACT

Deze nota houdt geen financieel of budgettair engagement in vanwege het Vlaams Gewest of de Vlaamse Gemeenschap.

6. AKTENAME DOOR DE VLAAMSE REGERING

De Vlaamse Regering neemt akte van:

De conceptnota en de erin vervatte taakstellingen en samenstelling van de taskforce wonen - ruimte.

De Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE

De Vlaams minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS